

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 168/2022/DS-ST
Ngày: 18 - 7 - 2022
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 HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm

Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 18 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1974; Cư trú: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Thanh T2, sinh năm 1954; Cư trú: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C. (Có mặt khi xét xử; vắng mặt khi tuyên án).

Bị đơn: Ông Phạm Đình L, sinh năm 1959; Cư trú: Số 1.05 Block A, Khu dân cư Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố H (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện T, Địa chỉ: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng Công chứng Lê Thành H2; Địa chỉ: Khóm 10, thị t, huyện T, tỉnh C. (Vắng mặt).

- Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ: Số 266 – 268, đường N, phường V, Quận 3, thành phố H (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1982; Cư trú: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh C. (Vắng mặt).

- Ông Trần Ngọc T3, sinh năm 1967; Cư trú: Số 0.09 lô A, Chung cư C, Phường 16, Quận 11, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc T3: Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1982; Cư trú: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C. (Có mặt khi xét xử; vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thanh T2 trình bày:

Ông Nguyễn Nhật T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 là vợ chồng, kết hôn vào năm 2003. Vào ngày 13/7/2007, vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông Tô Minh Đương một phần đất (Lô số 13 do Hải đội 2 cấp cho ông Đương) diện tích 218,5m² (Ngang 5m x dài 43,7m), đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 170 chỉ vàng 24K.

Do mục đích hôn nhân không đạt được nên vợ chồng ông T1 đã ly hôn và đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời công nhận thuận tình ly hôn bằng Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 06/2011/QĐTT-HNGĐ ngày 25/01/2011. Theo đó, về phần tài sản chung: Giao nhà và toàn bộ vật dụng trong nhà cho bà H1 quản lý sử dụng, bà H1 có trách nhiệm trả các khoản nợ do bà H1 vay và làm hui; riêng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Đương, vợ chồng ông T1 tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không giải quyết về phần đất này, đây là tài sản chung của vợ chồng ông T1 chưa chia. Sau khi ly hôn thì bà H1 trực tiếp sử dụng phần đất do bà H1 sinh sống ở Sông Đốc, ông T1 sinh sống ở thị trấn Trần Văn Thời. Ông T1 không kê khai cấp quyền sử dụng đất do nghĩ để cho bà H1 quản lý sau này cho lại các con của ông T1 và bà H1.

Đến năm 2016, bà H1 đã tự ý làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên mà không cho ông T1 biết. Ngày 30/8/2016, Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác cho bà Nguyễn Thị Thu H1, diện tích 129,6m², thửa số 14, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà H1 sang nhượng phần đất cho ông Phạm Đình L mà không thông qua ý kiến của ông T1. Bà H1 không có quyền sang nhượng cho ông L.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà H1, ông L tiếp tục sang nhượng cho ông Trần Ngọc T3. Hiện nay ông T3 đang thế chấp phần đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Sông Đốc.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông T1 mới biết việc ông L sang nhượng lại phần đất cho ông T3 nên khi khởi kiện ông T1 chỉ khởi kiện ông L, không khởi kiện ông T3. Nay nguyên đơn ông T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L, giữa ông L và ông T3.

- Buộc ông L, ông T3 giao trả phần đất có diện tích 129,6m², thửa số 14, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho ông T1 và bà H1.

- Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T3 sang cho ông T1 và bà H1.

Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 16/10/2019, Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020, bị đơn ông Phạm Đình L trình bày:

Ngày 30/8/2016, bà Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số CC647900, với diện tích đất 129,6m², thửa số 14, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đến ngày 28/8/2017, bà H1 làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông tại Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời (Số công chứng 001031, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD), với giá 300.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Ngày 08/9/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CK21232 đối với diện tích đất trên.

Đến ngày 24/01/2018, ông làm hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất cho ông Trần Ngọc T3 tại Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời (Số công chứng 00105, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD), với giá 300.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Lý do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T3 đến ngày 03/7/2019 mới thực hiện hoàn thành là do vào ngày 25/01/2018 Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà H1. Sau đó, bà H1 rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời có Quyết định số 87/2019/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án bà H1 kiện ông.

Giao dịch giữa ông và bà H1 là đúng theo quy định pháp luật và được pháp luật thừa nhận. Sau khi ông chuyển nhượng lại phần đất cho ông T3, ông T3 đã thế chấp phần đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Sông Đốc để vay số tiền 1.800.000.000 đồng. Do đó, việc khởi kiện của ông T1 xác định ông là bị đơn là không phù hợp. Trường hợp phần đất là tài sản chung giữa ông T1 và bà H1 chưa chia sau khi ly hôn thì ông T1 nên khởi kiện yêu cầu bà H1 chia tài sản chung theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan ông Trần Ngọc T3 là anh Trần Thanh T2 trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật T1 bởi ông T3 nhận chuyển nhượng phần đất hợp pháp từ ông Phạm Đình L. Ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Ông T3 dùng phần đất thế chấp vay tiền ngân hàng từ năm 2019 đến nay. Hiện nay ông T3 đang thế chấp vay số tiền 1.800.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Sông Đốc, chưa giải chấp.

Tại Biên bản hòa giải ngày 27/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Nhật T1 là vợ chồng, kết hôn vào năm 2003. Ngày 13/7/2007, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Tô Minh Đương một phần đất diện tích 218,5m² (Ngang 5m x dài 43,7m), đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 170 chỉ vàng 24K.

Năm 2011 bà và ông T1 thuận tình ly hôn với nhau, về phần tài sản chung: Giao nhà và toàn bộ vật dụng trong nhà cho bà quản lý sử dụng, bà có trách nhiệm trả các khoản nợ; riêng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Đương, vợ chồng tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không giải quyết. Sau khi ly hôn, bà nghĩ là đã chấm dứt mối quan hệ vợ chồng nên khi nhà nước khuyến khích người dân làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất thì bà đi làm mà không cho ông T1 biết vì không còn sống chung.

Bà có vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Sông Đốc số tiền 800.000.000 đồng. Cứ mỗi lần đáo hạn, bà không có tiền trả thì cán bộ Ngân hàng tên Long (Không phải bị đơn) sẽ vay tiền cho bà để bà đáo hạn ngân hàng. Ông L vay tiền của ông Phạm Đình L và có nói cho bà biết. Do cần tiền kinh doanh nên khi ông L nói gặp ông Phạm Đình L để cầm quyền sử dụng đất, ông Phạm Đình L sẽ chuyển 800.000.000 đồng cho bà để đáo hạn ngân hàng. Tổng số tiền ông Phạm Đình L đưa cho bà và trả ngân hàng là 1.600.000.000 đồng. Khi công chứng viên đến ngân hàng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Đình L thì đôi bên có thỏa thuận bằng lời nói là cho bà chuộc sổ đỏ sau 05 tháng với mức lãi suất 3%, nhưng đến khi trả hết số tiền 1.600.000.000 đồng thì ông Phạm Đình L mới nhận tiền lãi, bà chưa trả khoản tiền lãi nào cho ông Phạm Đình L. Bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên đồng ý hủy hợp đồng, bà sẽ trả lại cho ông L số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền lãi tính theo mức lãi do nhà nước quy định từ sau 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Trước khi ông Trần Ngọc T3 nhận chuyển nhượng đất từ ông L, ông T3 có điện thoại cho bà 02 lần, bà cho ông T3 biết đất đang tranh chấp yêu cầu ông T3 không mua nhưng ông T3 vẫn mua bán. Bà có ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà và ông T3 nhưng do điện thoại của bà bị hỏng nên hiện nay không còn đoạn ghi âm này để cung cấp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T: Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Ủy ban nhân dân huyện T không có ý kiến gì đối với nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1 và bị đơn ông Phạm Đình L, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Lê Thành H2: Văn phòng Công chứng Lê Thành H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Văn phòng Công chứng Lê Thành H2 về nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP S: Ngân hàng TMCP S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Ngân hàng TMCP S về nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời:

- Về thủ tục tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn để vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm. Người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T3; yêu cầu ông T3 giao trả lại phần đất cho ông T1 và bà H1; đồng thời điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T3 sang ông T1 và bà H1 đứng tên. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc thẩm định, chi phí định giá tài sản: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục tố tụng:

- Bị đơn ông Phạm Đình L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, Ngân hàng TMCP S và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt tại phiên tòa, căn

cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L, Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, Ngân hàng TMCP S và bà H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện T.

- Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1 từ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Phạm Đình L, buộc ông L giao trả phần đất có diện tích 129,6m², thửa số 14, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông L sang cho ông T1 và bà H1 nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L, giữa ông L và ông Trần Ngọc T3; buộc ông L, ông T3 giao trả phần đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T3 sang cho ông T1 và bà H1, thấy rằng: Nguyên đơn xác định trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án mới biết việc ông Phạm Đình L chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho ông Trần Ngọc T3 nên chỉ khởi kiện ông L, không khởi kiện ông T3. Do việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn ông T1 không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1.

[2] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Phạm Đình L:

Ngày 30/8/2016 bà Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 129,6m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC647900, số vào sổ cấp GCN: CH01004. Tại Công văn số: 2176/UBND-VP ngày 22/6/2020 V/v cung cấp thông tin, tài liệu, Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời xác định: “Về trình tự, thủ tục giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1 tại thửa số 14, tờ bản đồ 11, diện tích 129,6m², khóm 7, thị trấn Sông Đốc, được thực hiện đúng quy định của pháp luật (Bút lục 291)”. Do bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên bà H1 được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế vào ngày 28/8/2017, bà H1 đã chuyển nhượng phần đất cho ông Phạm Đình L, với giá 300.000.000 đồng, giá thực tế là 1.600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời (Số công chứng 001031, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD).

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”.

Cả bà H1 và ông L đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện khi giao kết hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Ông L đã giao đủ tiền và bà H1 đã giao đất cho ông L, ông L đã đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2017. Cơ quan có thẩm quyền xác định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L được thực hiện đúng quy định pháp luật. Cụ thể, tại Công văn số: 2176/UBND-VP ngày 22/6/2020 V/v cung cấp thông tin, tài liệu, Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời xác định: “Đến năm 2017, bà H1 lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đình L toàn bộ diện tích thửa đất số 14, tờ bản đồ 11, diện tích 129,6m². Đến năm 2019, ông Phạm Đình L tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 14, tờ bản đồ 11, diện tích 129,6m² cho ông Trần Ngọc T3. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông L, giữa ông L với ông T3 đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định (Bút lục 291)”.

Tuy trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, cả ông T1 và bà H1 đều thống nhất xác định phần đất bà H1 đã chuyển nhượng cho ông L là tài sản chung của ông T1 và bà H1 chưa chia sau khi ly hôn vào năm 2011; ông T1 và bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Tô Minh Dương vào năm 2007 với giá 170 chỉ vàng 24K (Nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân của ông T1 và bà H1 từ năm 2002 đến năm 2011). Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ly hôn giữa ông T1 và bà H1 vào năm 2011, ông T1 đã có nhiều lời khai xác định (Bút lục 34, 144): “Vợ chồng tôi không có tài sản đất đai chung. Hiện tại vợ chồng tôi đang mượn đất của mẹ vợ để ở và có tự dựng một căn nhà chung cấp 4, trị giá 120 triệu đồng”; “Trong thời kỳ hôn nhân, mẹ vợ là bà Trần Thị Nhiều có cho vợ chồng anh T1 và chị H1 phần đất diện tích hơn 100m², tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc cho đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Sau khi cho đất, anh T1 và chị H1 bỏ tiền xây cất nhà ở trên đất này”. Do các lời khai của nguyên đơn ông T1 đối với phần đất là không thống nhất nên không đủ cơ sở để xác định phần đất là tài sản chung của ông T1 và bà H1 hay tài sản riêng của bà H1.

Từ những cơ sở nêu trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L có hiệu lực pháp luật; đôi bên đã thực hiện xong các nội

dung đã thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L của nguyên đơn ông T1. Do bà H1 thừa nhận phần đất đã chuyển nhượng cho ông L là tài sản chung của vợ chồng chưa chia nên ông T1 có quyền thỏa thuận với bà H1 hoặc khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn để phân chia giá trị phần đất mà bà H1 đã chuyển nhượng cho ông L là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đình L và ông Trần Ngọc T3:

Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, ngày 24/01/2018 ông L chuyển nhượng lại phần đất cho ông Trần Ngọc T3, với giá 300.000.000 đồng, giá thực tế là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời (Số công chứng 00105, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD).

Bà H1 cho rằng trước khi ông T3 nhận chuyển nhượng đất từ ông L, ông T3 có điện thoại cho bà 02 lần, bà cho ông T3 biết đất đang tranh chấp yêu cầu ông T3 không mua nhưng ông T3 vẫn mua bán. Bà có ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà và ông T3 nhưng do điện thoại của bà bị hỏng nên hiện nay không còn đoạn ghi âm này để cung cấp cho Tòa án. Xét thấy, ngoài lời khai thì bà H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh vấn đề này. Trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T3 được ký kết trước khi Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông L, giữa ông L với ông T3 và ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất (Ngày 03/7/2019) sau khi Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đình chỉ giải quyết vụ án (Quyết định số: 87/2019/QĐST-DS ngày 24/6/2019) do bà H1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”.

Cả ông L và ông T3 đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện khi giao kết hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Ông T3 đã giao đủ tiền và ông L đã giao đất cho ông T3, ông T3 đã đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất. Hơn nữa, cơ quan có thẩm quyền cũng đã xác định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T3 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T3 có hiệu lực pháp luật; đôi bên đã thực hiện xong các nội dung đã thỏa

thuận tại hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T3 của nguyên đơn ông T1.

[2.3] Xét yêu cầu buộc ông L, ông T3 giao trả phần đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T3 sang cho ông T1 và bà H1: Do yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông L, ông L và ông T3 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên các yêu cầu nêu trên của nguyên đơn ông T1 cũng không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về vấn đề khác: Hiện tại ông Trần Ngọc T3 có ký kết hợp đồng tín dụng số 202126442263 ngày 07/12/2021 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Sông Đốc để vay số tiền 1.800.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay, ông T3 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng. Do không ghi nhận được ý kiến của Ngân hàng về khoản tiền vay và tài sản bảo đảm nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này; trường hợp sau này Ngân hàng có yêu cầu thì có quyền yêu cầu để được giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T1 phải chịu các chi phí tố tụng (Đo đạc và định giá tài sản) theo quy định của pháp luật. Ông T1 đã dự nộp và thực hiện xong toàn bộ chi phí tố tụng.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1 về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Phạm Đình L, giữa ông Phạm Đình L và ông Trần Ngọc T3; buộc ông Phạm Đình L, ông Trần Ngọc T3 giao trả phần đất có diện tích 129,6m², thửa số 14, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Nhật T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1; điều chỉnh

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Trần Ngọc T3 sang cho ông Nguyễn Nhật T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Nhật T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông T1 đã dự nộp và thực hiện xong.

- Về án phí: Ông Nguyễn Nhật T1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ngày 09/7/2019, ông T1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003408 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được đối trừ chuyển thu.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T3 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn ông Phạm Đình L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Ủy ban nhân dân huyện T, Văn phòng Công chứng Lê Thành H2, Ngân hàng TMCP S, bà Nguyễn Thị Thu H1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Thị Hồng Hà