TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-ST
Ngày 27-11-2019
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 QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Anh Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐXX-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2019/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Đỗ Hồng N; địa chỉ: Số 13 đường Đ, Tổ dân phố số 11, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

2. Bà Trần Thị N1; địa chỉ: Số 3, B116, khu C 1, phường C, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông Đỗ Hồng N; địa chỉ: Số 13 đường Đ, Tổ dân phố số 11, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền của bà N1 (Văn bản ủy quyền số ngày 03 tháng 10 năm 2019).

Ông N có mặt, bà N1 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Hồng N: Ông Phạm Duy K và bà Nguyễn Thị Hồng T – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hải Phòng. Ông K có mặt, bà T vắng mặt.

- *Bị đơn*:

1. Anh Nguyễn Văn H

2. Chị Trần Thị Thanh M

Cùng địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của chị M: Anh Nguyễn Văn H; địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền của chị M (Văn bản ủy quyền số chứng thực 214 quyển số 01/2019/CK-ĐC ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng).

Anh H có mặt, chị M vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Số 21 phố T, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 11 năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Tháng 12 năm 1999, ông (Đỗ Hồng N) được xã Đ, huyện A (nay là phường Đ, quận H), thành phố Hải Phòng tạm giao cho diện tích 100m^2, tại khu vực Đ, Xóm 3 L, xã Đ, huyện A (nay là số 218 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng, có biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do không có điều kiện xây dựng nhà ở nên đến năm 2016 nguyên đơn đã chuyển nhượng diện đất trên cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.220.000.000đồng *(một tỷ, hai trăm, hai mươi triệu đồng).* Vợ chồng anh H chị M đã trả cho nguyên đơn 920.000.000đồng làm 2 lần: Lần đặt cọc là 320.000.000đồng, đến ngày 12/10/2016 anh H trả tiếp 600.000.000đồng. Số tiền còn lại là 300.000.000đồng anh H đã tự tay ghi bổ sung vào Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2016 là sẽ thanh toán hết cho nguyên đơn sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm chuyển nhượng, do diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn đã làm Hợp đồng ủy quyền ngày 12/10/2016 tại Văn phòng công chứng A ủy quyền cho anh Nguyễn Văn H thay mặt mình làm thủ tục với cơ quan nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ nguyên đơn. Đến ngày 09/10/2017, Ủy ban nhân dân quận H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không hiểu vì lý do gì mà anh H và chị M lại có được Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt "hợp đồng ủy quyền" số 5529.2017/VBTT ngày 14 tháng 10 năm 2017 và Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ ngày 16 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng công chứng A để làm thủ tục sang tên anh H và chị M được quyền sử dụng đối với diện tích đất đó, vì nguyên đơn không ký tên, viết và điểm chỉ vào các văn bản này. Đồng thời, anh H và chị M cũng không trả nốt cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 300.000.000đồng như anh H đã cam kết tại Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2016.

Vì vậy, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M phải trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng và số tiền lãi là 10%/tháng tính từ thời điểm nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi anh H, chị M trả hết số tiền 300.000.000 đồng.

- Hủy văn bản hủy chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 5529/2017 ngày 14 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng công chứng A; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540/2017 ngày 16 tháng 10 năm 2017 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng A; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11444 do Ủy ban nhân dân quận Hải An cấp cho ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 ngày 09/10/2017 (đã được thay đổi nội dung sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M; cùng địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng). Khi nào anh H chị M thanh toán cho nguyên đơn nốt số tiền 300.000.000 đồng, thì nguyên đơn sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho họ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M phải trả cho nguyên đơn số tiền còn thiếu sau khi trừ đi số tiền 207.050.000 đồng là chi phí do anh H đã bỏ ra làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ nguyên đơn nên số tiền còn lại là 92.950.000 đồng và số tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất là 10%/năm tính từ thời điểm nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 09/10/2017) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/11/2017) là 18.590.000 đồng. Tổng cộng là 111.540.000 đồng. Các yêu cầu còn lại nguyên đơn xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 24/7/2019, cùng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Bị đơn thừa nhận, năm 2016 bị đơn có mua của của vợ chồng ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 diện tích 100m^2 đất tại khu vực Đ, Xóm 3 L, xã Đ, huyện A (nay là số 218 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là: 1.220.000.000đồng *(một tỷ, hai trăm, hai mươi triệu đồng)*. Khi mua, diện tích đất 100m^2 trên mới chỉ có Biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở của Ủy ban nhân dân xã Đ trước đây cho ông Đỗ Hồng N, chứ chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên chưa thể làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau ngay được và trong Giấy cam kết đặt cọc ngày 04/3/2016, hai bên thỏa thuận là trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trách nhiệm của ông N và bà N1 (bên chuyển nhượng). Vì vậy, bị đơn tạm thời chỉ thanh toán cho vợ chồng ông N số tiền 920.000.000 đồng làm 02 lần: Lần 1 vào ngày 04/3/2016 (ngày đặt cọc) là 320.000.000đồng; lần 2 vào ngày 12/10/2016 là 600.000.000đồng. Còn 300.000.000 đồng bị đơn giữ lại đợi đến khi nào vợ chồng ông N làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ thanh toán nốt cho họ. Vợ chồng ông N đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn đã xây dựng nhà ở luôn từ thời điểm đó. Tuy nhiên, do vợ chồng ông N không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã ủy quyền cho bị đơn thực hiện công việc này thay họ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2016 tại Văn phòng Công chứng A. Quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ vợ chồng ông N, bị đơn đã phải chi phí hết số tiền là 350.000.000đồng (bao gồm: Thuế nộp ngân sách nhà nước là 207.050.000đồng – có biên lai thu, còn lại là chi phí dịch vụ khác không có hóa đơn chứng từ).

Ngày 09/10/2017, ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 được Ủy ban nhân dân quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11444. Đến ngày 16/10/2017, bị đơn đã trả tiếp cho ông N và bà N1 số tiền 100.000.000 đồng và hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540/2017/CNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng A. Việc giao nhận số tiền này không được lập thành biên bản riêng, nhưng có sự chứng kiến của Công chứng viên là ông Lê Hữu L. Chính vì thế, ông L đã ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540/2017/CNQSDĐ là 100.000.000đồng.

Như vậy, vợ chồng bị đơn đã thanh toán cho ông N và bà N1 tất cả 03 lần với số tiền là 1.020.000.000đồng, cộng với số tiền vợ chồng bị đơn đã phải chi phí cho việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông N bà N1 là 350.000.000 đồng, tổng cộng là 1.370.000.000 đồng, vượt quá số tiền chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận ban đầu (giá chuyển nhượng là 1.220.000.000đồng).

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng chữ ký, chữ viết và đường vân trong Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt "hợp đồng ủy quyền" số 5529.2017/VBTT ngày 14 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng công chứng A và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ ngày 16 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng A không phải là chữ ký, chữ viết và đường vân của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại các Kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn đã khẳng định chữ ký, chữ viết và đường vân trong các văn bản này là chữ ký, chữ viết và đường vân của ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1. Điều đó càng chứng tỏ nguyên đơn phải nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì nguyên đơn mới ký tên, điểm chỉ vào các văn bản này.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N là ông Phạm Duy K trình bày bản luận cứ của ông và bà Nguyễn Thị Hồng T cùng bảo vệ cho ông Đỗ Hồng N như sau:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và phần tranh tụng công khai tại phiên tòa, cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng N là hoàn toàn có căn cứ, vì:

- Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thống nhất về nguồn gốc đất là được giao từ năm 1999, từ đó đến trước khi làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H, ông N vẫn hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Theo thỏa thuận hai bên thì giá trị chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 1.220.000.000 đồng. Ông N và anh H đã ký giấy cam kết đặt cọc vào tháng 03/2016, sau đó, hai bên đã giao nhận tổng số tiền là 920 triệu đồng.

- Hồ sơ thể hiện, bị đơn khai nhận khẳng định hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ ngày 16/10/2017 tại văn phòng công chứng A, hai bên đã giao nhận 100 triệu đồng có sự chứng kiến của công chứng viên Lê Hữu L. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh của Tòa án thì ông L hiện nay đã đột quỵ nên không đủ căn cứ xác định thời điểm đó bị đơn đã giao 100 triệu đồng cho nguyên đơn có người chứng kiến. Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh thuộc về người yêu cầu, hồ sơ thể hiện bị đơn cũng không xuất trình tài liệu chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nên hoàn toàn không có cơ sở khẳng định bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán với nguyên đơn.

Bị đơn cam kết trả cho ông N 300 triệu sau khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông N. Tuy nhiên, do trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Hồng N, bị đơn đã phải thanh toán các nghĩa vụ tài chính (các hóa đơn chứng minh) tổng cộng là: 207.050.000 đồng, căn cứ quy định tại khoản 1, 3 Điều 440 Bộ luật Dân sự 2015 thì trong hợp đồng mua bán tài sản, bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng, bị đơn không xuất trình hóa đơn thanh toán nên số tiền bị đơn chưa thanh toán là 300.000.000 – 207.050.000 = 92.950.000 đồng.

Mặt khác, do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải thực hiện trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015, theo đó bên vi phạm phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 (không quá 10%/năm). Do đó ngoài số tiền phải thanh toán là 92.950.000 đồng, thì bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn lãi tính từ ngày 09/10/2017 đến ngày 27/11/2017 tương ứng số tiền là 18.590.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho vợ chồng ông Đỗ Hồng N là 111.540.000 đồng.

Về án phí: Do ông Đỗ Hồng N là người có công với cách mạng, đối chiếu quy định tại điểm đ khoản 1 Điều Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí thì ông N thuộc đối tượng được miễn án phí.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông là người môi giới mảnh đất của ông N bà N1 bán cho vợ chồng anh H chị M. Ông chỉ chứng kiến việc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.220.000.000đồng *(một tỷ, hai trăm, hai mươi triệu đồng)*; vợ chồng anh H đã đặt cọc cho ông N số tiền 320.000.000 đồng; trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trách nhiệm của ông N và bà N1 (bên chuyển nhượng) được thể hiện rõ trong giấy cam kết đặt cọc ngày 04/3/2016; chữ ký của "Bên làm chứng" trong giấy cam kết đặt cọc này là chữ ký của ông. Tuy nhiên, sau đó hai bên đã giao thêm tiền và thỏa thuận tiếp với nhau những gì ông không được biết.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M phải trả cho ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 số tiền là 111.540.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười một triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc

+ Hủy văn bản hủy chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 5529/2017 ngày 14 tháng 10 năm 2017.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540/2017 ngày 16 tháng 10 năm 2017 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng A.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11444 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 ngày 09/10/2017 (đã được thay đổi nội dung sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M; cùng địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng).

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3

Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Thanh M; cùng địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, tại phiên tòa, bà Trần Thị N1 và chị Trần Thị Thanh M vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Hồng N là bà Nguyễn Thị Hồng T vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn và bị đơn xác nhận tháng 3/2016 có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích 100m^2 đất tại khu vực Đ, Xóm 3 L, xã Đ, huyện A (nay là số 218 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng với giá chuyển nhượng là: 1.220.000.000đồng *(một tỷ, hai trăm, hai mươi triệu đồng).* Nguyên đơn đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng nói trên cho bị đơn xây dựng nhà ở từ năm 2016.

Nhưng mãi đến ngày 09/10/2017, nguyên đơn mới được Ủy ban nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 16 tháng 10 năm 2017 hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng A. Mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là 100.000.000 đồng. Nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận giá chuyển nhượng diện tích 100m^2 đất tại khu vực Đ, Xóm 3 L, xã Đ, huyện A (nay là số 218 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường Đ), quận H, thành phố Hải Phòng là 1.220.000.000đồng *(một tỷ, hai trăm, hai mươi triệu đồng)*. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do hai bên giao nộp cho Tòa án thể hiện hai bên đã giao nhận cho nhau số tiền là 920.000.000 đồng. Số tiền còn lại nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa trả; còn bị đơn lại cho rằng đã dùng tiền này để chi phí cho việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ nguyên đơn và đã trả thêm cho nguyên đơn 100.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của Công chứng viên Lê Hữu L. Hội đồng xét xử thấy: Theo các tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận H cung cấp khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N và bà N1 chỉ phải nộp 02 khoản được thể hiện bằng Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 5620772 ngày 12/9/2017 với số tiền là 2.050.000 đồng (Lệ phí trước bạ nhà đất) và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 5620772 ngày 29/9/2017 với số tiền là 205.000.000 đồng (tiền sử dụng đất), tổng số tiền là 207.050.000 đồng nên việc bị đơn cho rằng đã chi phí cho việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ nguyên đơn hết 350.000.000 đồng là không có căn cứ. Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà bị đơn cho rằng đã giao cho nguyên đơn vào ngày 16 tháng 10 năm 2017, là ngày hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng A có sự chứng kiến của Công chứng viên là ông Lê Hữu L. Tuy nhiên, hiện ông L đang bị tai biến không giao tiếp được nên Tòa án không thu thập được lời khai của ông L,

nguyên đơn lại không thừa nhận việc này, bị đơn cũng không xuất trình cho Tòa án thêm chứng cứ khác nên không có đủ căn cứ để xác định bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy, căn cứ vào giá chuyển nhượng mà hai bên thừa nhận nêu trên cho thấy bị đơn mới chỉ thanh toán được cho nguyên đơn số tiền là 1.127.050.000 đồng, vì vậy buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán nốt cho nguyên đơn số tiền còn thiếu là 92.950.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi theo mức lãi suất là 10%/tháng tính từ thời điểm nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi bị đơn trả hết tiền. Hội đồng xét xử thấy, tại Giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2016, có đoạn viết tay: *"Sau khi có bìa đỏ bên B có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng chẵn) cho bên A"*. Anh H thừa nhận đây là chữ viết của anh H. Tuy nhiên, các bên không có thỏa thuận với nhau về việc tính lãi trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Vì thế, căn cứ vào Điều 357 và khoản 2 Điều 468 thì mức lãi suất được tính trong trường hợp này là 10%/năm. Như vậy, ngoài việc phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 92.950.000 đồng nói trên, bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi tính trên số tiền này kể từ ngày nhận Giấy chứng quyền sử dụng đất (ngày 09/10/2017) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/11/2019) là 02 năm 18 ngày theo mức lãi suất là 10%/năm với số tiền là 19.054.750 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền lãi là 18.590.000 đồng, xét yêu cầu này là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 111.540.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt "hợp đồng ủy quyền" số 5529.2017/VBTT ngày 14 tháng 10 năm 2017, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ ngày 16 tháng 10 năm 2017 do Văn phòng công chứng A lập và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11444 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 ngày 09/10/2017 (đã được thay đổi nội dung sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M; cùng địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng). Vì nguyên đơn cho rằng chữ ký, chữ viết và đường vân trong các văn bản này không phải là chữ ký, chữ viết và đường vân của nguyên đơn. Song căn cứ vào các kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng cho thấy chữ ký, chữ viết và đường vân trong các văn bản này đúng là chữ ký, chữ viết và đường vân của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn đã xin rút các yêu cầu khởi kiện này nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ việc giải quyết đối với các yêu cầu đó.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định là 6.580.000 đồng. Ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 là người yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định, nhưng do kết quả giám

định chứng minh yêu cầu của ông N và bà N1 là không có căn cứ nên ông N và bà N1 phải chịu chi phí giám định theo quy định tại khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án với số tiền là 5.577.000đồng.

[6] Kiến nghị: Các đương sự đều thừa nhận giá đất chuyển nhượng là 1.220.000.000đồng *(một tỷ, hai trăm, hai mươi triệu đồng)*, nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540.2017/CNQSDĐ ngày 16 tháng 10 năm 2017 do Văn phòng công chứng A lập lại xác định giá đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng, tạo điều kiện cho đương sự trốn tránh nghĩa vụ đối với nhà nước. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Hải An kiến nghị đối với Văn phòng Công chứng A, thành phố Hải Phòng về việc này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, điểm g khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, các điều 228, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M phải trả cho ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 số tiền là 111.540.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười một triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 cho đến khi thi hành án xong, anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ việc giải quyết đối với các yêu cầu sau:

- Hủy văn bản hủy chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 5529/2017 ngày 14 tháng 10 năm 2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5540/2017 ngày 16 tháng 10 năm 2017 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng A.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11444 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 ngày 09/10/2017 (đã được thay đổi nội dung sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M; cùng địa chỉ: Số 218 đường Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 6.580.000 đồng. Ông Đỗ Hồng N và bà Trần Thị N1 đã nộp đủ số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị Thanh M phải nộp 5.577.000đồng (Bằng chữ: Năm triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- TANDTP Hải Phòng;
- Văn phòng Công chứng A;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bình