

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH Đ**

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

Bản án số:13/2020/DS-ST
Ngày: 19-3-2020
V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Anh Việt;
2. Bà Nguyễn Thị Tạo;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Nhạn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2018, về tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Tổ 6, ấp An H, xã An Kh, huyện Châu Th, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp An L, xã An Kh, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

1. Chị Phan Thị Thanh Ng, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp An H, xã An Kh, huyện C, tỉnh Đ.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh Tr, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp An L, xã An Kh, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp Phú C, xã Phú H, huyện C, tỉnh Đ.

(Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn bà Ng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ng, vắng mặt bị đơn ông H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr, bà X.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ng, trình bày:

Ngày 28-02-2017, ông Phan Văn H nhờ con gái là Phan Thị Thanh Ng thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ng thửa đất 358, tờ bản đồ 18, diện tích 10.476m² loại đất lúa và một phần thửa 223, tờ bản đồ 19, diện tích 500m² loại đất ở nông thôn, do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã An Kh, huyện C, tỉnh Đ, với giá 650.000.000 đồng. Bà Ng giao trước cho ông H, chị Ng số tiền 250.000.000 đồng để ông H trả tiền Ngân hàng, chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng. Việc giao nhận tiền tại nhà bà Ng, có mặt ông H, chị Ng, có làm biên nhận, do chị Ng viết.

Sau đó, chị Ng nói với bà Ng chưa đủ tiền trả Ngân hàng, chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10-10-2017, phía ông H, chị Ng yêu cầu bà Ng giao thêm số tiền 250.000.000 đồng để trả tiền cho Ngân hàng lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng, bà Ng sẽ giao tiếp tiền chuyển nhượng còn lại là 150.000.000 đồng. Khi giao tiền, có mặt ông H, chị Ng, hai bên thỏa thuận làm hợp đồng sang đất (giấy tay), do chị Ng ghi, chưa trống diện tích đất, sau đó bà Ng ghi thêm vào, số tiền theo biên nhận ngày 28-02-2017 nhập vào số tiền mới giao, tổng cộng 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do vướng thủ tục tại Ngân hàng, vì ngoài việc ông H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 358, 223, ông H còn cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Tr thế chấp một thửa đất khác để vay tiền Ngân hàng, Ngân hàng buộc phải tất toán hết cả hai hợp đồng mới được lấy lại tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thực hiện được. Chị Ng mang số tiền 250.000.000 đồng trả lại cho bà Ng ngay trong ngày 10-10-2017. Tuy nhiên, hai bên không làm lại biên nhận giao nhận tiền.

Sau đó, không nhớ rõ thời gian (vài tháng), bà Ng giao cho ông H số tiền 20.000.000 đồng (ông H nói để cho mẹ ông H), giao cho chị Nguyên 02 lần: một lần 20.000.000 đồng, một lần 30.000.000 đồng, tổng cộng 70.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không làm biên nhận, không ai chứng kiến. Tất cả số tiền bà Ng giao cho ông H, chị Ng đều là tiền chuyển nhượng đất.

Ngày 13-8-2018, bà Ng phát hiện ông H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị X đối với thửa 358.

Do đó, bà Ng khởi kiện yêu cầu ông H, chị Ng liên đới trả lại cho bà Ng số tiền 320.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi, đồng thời yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về “Kê biên tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 358, tờ bản đồ 18, diện tích 10.476m², loại đất trồng lúa, một phần thửa 223, tờ bản đồ 19, diện tích 500m², do ông Phan Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo thi hành án.

Tại phiên tòa, bà Ng yêu cầu ông H, bà Tr, chị Ng liên đới trả cho bà Ng số tiền 320.000.000 đồng và tiền lãi 1% từ 16-8-2018 đến ngày xét xử hôm nay (19-3-2020) là 19 tháng 03 ngày, số tiền là 61.120.000 đồng, tổng cộng 381.120.000 đồng; hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 10-10-2017 giữa bà Nga với ông H, giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về “Kê biên tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 358, 223 do ông Hào đứng tên.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Phan Văn Hào vắng mặt, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ ông Hào trình bày:

Trước đây, do ông nghe lời vợ Nguyễn Thị Thanh Trg và con gái Phan Thị Thanh Ng nên ông có thể chấp quyền sử dụng đất do cha mẹ ông cho là thửa 358 và 223 cho Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh S, vay số tiền 400.000.000 đồng để trị bệnh cho chị Ng và mua một nền nhà tại chợ An K cho con trai là Đ (em của chị Ng). Phần đất này, sau khi mua, bà Tr thế chấp cho Ngân hàng vay tiền, sau đó chuyển nhượng cho người khác, lấy tiền bỏ địa phương đi, trong khi tiền vay Ngân hàng, do ông H thế chấp quyền sử dụng đất để vay chưa trả. Sau đó, ông nghe lời chị Ng, có kêu bà Ng chuyển nhượng khoảng 07 công (7.000 m²) đất lúa, thửa 358, để trả nợ Ngân hàng. Ông xác định có ký tên vào biên nhận ngày 28-02-2017, hợp đồng sang nhượng đất ngày 10-10-2017 do chị Nguyễn viết, nhưng ký không trước khi ghi số tiền, việc giao nhận tiền do bà Ng, chị Ng trực tiếp giao nhận, ông không có nhận tiền của bà Ng. Do bà Ng không giao đủ tiền, kéo dài thời gian trả lãi Ngân hàng, gây thiệt hại cho ông. Sau đó, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản, nên ông thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 358 cho bà Bùi Thị X với giá 65.000.000 đồng/1.000m², bà X ứng trước tiền cho ông H (hơn 400 triệu đồng) để tắt toán hợp đồng với Ngân hàng, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13-8-2018, ông H và bà X tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1179/358, diện tích 8.211/10.476m² đất lúa, đã tiến hành đo đạc xong. Hai bên thỏa thuận, sau khi bà X nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp cho ông H số tiền còn lại. Tuy nhiên, do bà Ng yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bà Xê chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông H thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(giấy tay) với bà Ng, nhưng không đồng ý liên đới cùng bà Tr, chị Ng trả cho bà Ng số tiền 320.000.000 đồng và tiền lãi. Ông chỉ đồng ý trả cho bà Nga 30.000.000 đồng (tiền lãi do chị Ng trả thay ông tại Ngân hàng); ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-8-2018 đã ký với bà X đối với thửa 1179/358; thống nhất yêu cầu của bà X về hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 13-8-2018 của Tòa án để ông tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà X. Đối với số tiền chuyển nhượng đất còn lại của bà X, ông và bà X tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị X vắng mặt, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ bà X trình bày:

Bà X có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ruộng của ông H giá 65.000.000 đồng/1.000 m². Bà X ứng trước cho ông Hào số tiền 484.567.106 đồng để tất toán nợ tại Ngân hàng, chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đo đạc, thống nhất vị trí, diện tích đất, ngày 13-8-2018, hai bên có đến Phòng Công chứng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa 1179/358, diện tích 8.211/10.476m², đất lúa, giá 533.715.00 đồng. Sau đó, do bà Ng yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông H đã giao đất cho bà X sử dụng, bà X đã đầu tư cải tạo, san lấp, lên bờ, trồng cây lâu năm (nhãn) sắp có thu hoạch.

Do đó, bà X có yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-8-2018 giữa ông H và bà X; yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 13-8-2018 của Tòa án, để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thanh toán số tiền còn lại bà và ông H tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Thanh Ng trình bày:

Do không có tiền trả nợ Ngân hàng nên cha chị là ông H có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho một người khác, đã nhận tiền cọc 20.000.000 đồng. Sau đó, ông H nhờ chị nói với bà Ng về việc chuyển nhượng đất. Bà Ng đồng ý chuyển nhượng nên ngày 28-02-2017 chị và ông H đến nhà bà Ng làm biên nhận, nhận trước số tiền 250.000.000 đồng. Biên nhận do chị viết, ông H ký tên. Tuy nhiên, số tiền 250.000.000 đồng bà Ng không giao một lần mà giao giao 04 đợt, do chị Ng trực tiếp nhận, trong đó có nhập số tiền 40.000.000 đồng mà bà Ng đã cho mẹ chị là bà Tr vay trước đó. Chị Ng sử dụng số tiền này để trả tiền lãi cho ông H, bà Tr tại Ngân hàng, trả lại tiền cọc chuyển nhượng đất 20.000.000 đồng, còn lại chị Ng chi xài và cho ông H.

Ngày 10-10-2017, do nghe lời hứa của nhân viên Ngân hàng, có thể trả

một phần tiền để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, nên chị Ng cùng ông H đến nhà bà Ng yêu cầu nhận tiếp số tiền 250.000.000 đồng. Chị Ng có viết Hợp đồng sang đất, chưa trống diện tích, số thửa..., nhập số tiền 250.000.000 đồng của biên nhận ngày 28-02-2020 vào số tiền nhận trong ngày, tổng cộng 500.000.000 đồng, là tiền chuyển nhượng đất, ông H và chị có ký tên. Sau đó, Ngân hàng báo số tiền vốn, lãi phải trả của ông H và bà Tr là 600.000.000 đồng, phải tất toán hết thì mới được trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, chị Ng mang tiền về trả lại cho bà Ng 250.000.000 đồng. Việc trả tiền không làm lại biên nhận.

Chị Ng không thừa nhận việc bà Ng trình bày chị và ông H có nhận số tiền 70.000.000 đồng.

Do đó, chị Ng chỉ đồng ý liên đới cùng ông H, bà Tr trả cho bà Ng số tiền 250.000.000 đồng theo biên nhận ngày 28-02-2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh Tr: Không đến Tòa, không có văn bản ý kiến.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông Hào, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Tr, bà X) chưa chấp hành pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ, sự thừa nhận của ông H có ký tên vào Hợp đồng sang nhượng đất. Do đó, xác định có sự thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Ng với ông H. Tuy nhiên, do bà Ng không giao đủ tiền để ông H trả Ngân hàng nên hợp đồng không được thực hiện, bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, nên xác định hợp đồng sang nhượng đất ngày 10-10-2017 vô hiệu.

Về số tiền giao nhận, chị Ng, ông H chỉ thừa nhận 250.000.000 đồng. Chị Ng trình bày có sử dụng số tiền trên trả tiền lãi Ngân hàng cho bà Tr, ông H và chị Ng tiêu xài. Việc bà Ng yêu cầu ông H, bà Tr, chị Ng liên đới trả tiền có căn cứ. Tuy nhiên, bà Ng không có chứng minh ông H, chị Nguyên có nhận 70.000.000 đồng còn lại. Việc bà Ng yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng đối với số tiền đã giao cho ông H là chưa có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lãi suất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hào với bà Xê ngày 13-8-2018, được công chứng đúng quy định của pháp luật, bà Xê đã giao tiền, ông H đã giao đất cho bà Xê sử dụng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của khởi kiện của bà Ng; công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông H, bà X.

Đối với biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không có căn cứ nên đề nghị hủy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa, bị đơn ông H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr, bà X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Các đương sự có mặt đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn, người liên quan. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung tranh chấp*:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Ng về việc yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-10-2017 (giấy tay) giữa bà Nguyễn Thị Ng và ông Phan Văn H; yêu cầu bị đơn ông Hào cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phan Thị Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Thanh Tr liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất 320.000.000 đồng cho bà Ng và yêu cầu tính lãi chậm trả 1%/tháng, từ ngày 16-8-2018 đến ngày xét xử (19-3-2020) là 19 tháng 03 ngày, số tiền 61.120.000 đồng, tổng cộng 381.120.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Xuất phát từ nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất lấy tiền thanh toán nợ Ngân hàng nên ông H nhờ con gái là chị Ng liên hệ với bà Ng để chuyển nhượng quyền đất. Ông H xác định có ký tên vào Biên nhận ngày 28-02-2017 và Hợp đồng sang đất ngày 10-10-2017. Căn cứ Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này.

[2.1.2] Do bà Ng không có đủ tiền giao cho ông H một lần để tất toán hết tất cả các khoản nợ của ông H tại Ngân hàng, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, nên hai bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, phía ông H không trả lại tiền đã nhận cho bà Ng, sau đó lại chuyển nhượng đất cho bà X. Do đó, bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng sang đất ngày 10-10-2017 (giấy tay) giữa ông H với bà Ng đối với thửa 358 và một phần thửa 223, trả lại cho bà Ng số tiền đã giao nhận. Ông H thống nhất hủy hợp đồng sang đất với bà Ng.

[2.1.3] Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định: Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật liên quan.”

Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, ...quyền sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi,

chuyển nhượng, ...quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2....

3. *Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, ...quyền sử dụng đất, ...phải được công chứng hoặc chứng thực, ...”

Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, ...”

[2.1.4] Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận giữa bà Ng và ông H về hủy hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày 10-10-2017 là tự nguyện. Tuy nhiên, với những quy định pháp luật trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực về hình thức hợp đồng, nên vô hiệu.

Hai bên còn tranh chấp số tiền đã giao nhận và tiền lãi chậm trả. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.5] Tại phiên tòa, bà Ng, chị Ng nhiều lần thay đổi lời khai về những lần giao nhận tiền, nhưng đều xác định số tiền 250.000.000 đồng theo biên nhận ngày 28-02-2017 không giao nhận một lần vào ngày ghi biên nhận mà giao nhiều lần trước đó cho chị Ng trực tiếp nhận (khoảng 04 lần), ngày 28-02-2017 chỉ giao thêm khoảng 120.000.000 đồng, sau đó chị Ng ghi biên nhận tổng số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 10-10-2017, bà Ng tiếp tục giao cho ông H, chị Ng số tiền 250.000.000 đồng. Chị Ng ghi hợp đồng sang đất, nhập số tiền của biên nhận ngày 28-02-2017, thành 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi đến Ngân hàng, không đủ tiền tất toán cả hai hợp đồng tín dụng (trong đó, có hợp đồng của bà Tr, ông H có ký tên) nên chị Ng mang tiền về trả lại cho bà Ng 250.000.000 đồng, nhưng không làm biên nhận. Căn cứ Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này.

[2.1.6] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bà Ng nhiều lần thay đổi lời khai về số tiền 70.000.000 đồng giao cho ông H, chị Ng sau ngày chị Ng mang tiền từ Ngân hàng về trả lại cho bà Ng 250.000.000 đồng. Tại Đơn khởi kiện ngày 23-7-2018, bà Ng trình bày: “...khi về, bà Ng (con của ông H) có gửi lại tôi số tiền **180.000.000 đồng**, như vậy ông H còn nhận lại của tôi số tiền là 320.000.000 đồng.” Tại biên bản đối chất ngày 16-8-2018 của Tòa án, bà Ng khai: “...do không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H tại Ngân hàng Kiên Long ra để sang tên cho tôi nên ông H có trả lại cho tôi 180.000.000 đồng.” Tại phiên tòa ngày 11-11-2019 bà Ng khai: “...Sau đó Ng mượn lại 70.000.000 đồng”. Tại phiên tòa hôm nay (19-3-2020) bà Ng khai: “Giao cho ông H một lần 20.000.000 đồng để đem về cho mẹ ông H, giao cho Ng hai lần, một lần 20.000.000 đồng, một lần 30.000.000 đồng để trả lãi Ngân hàng”. Tuy nhiên, bà Ng không có chứng cứ chứng minh có giao cho ông H, chị Ng số

tiền 70.000.000 đồng. Ông H, chị Ng không thừa nhận có nhận thêm của bà Ng số tiền 70.000.000 đồng. Do đó, việc bà Ng yêu cầu phía ông H trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận số tiền 320.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, bà Ng khai rằng, tại Biên bản đối chất ngày 16-8-2018 của Tòa án đối với ông H, ông H đồng ý trả cho bà Ng 320.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H trình bày, lời khai trên của ông lúc ông không tỉnh táo và thực tế ông cũng không biết số tiền chị Ng đã nhận của bà Ng bao nhiêu, nên trình bày không chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà Ng về việc yêu cầu bên chuyển nhượng đất trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 250.000.000 đồng.

[2.1.7] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định:

“1...

2. 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..

3...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”

[2.1.8] Bà Ng trình bày phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Qua định giá phần đất tại thời điểm xét xử trị giá 911.032.500 đồng, chênh lệch 261.032.500 đồng, là tiền thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Trong trường hợp này, hợp đồng vô hiệu do hai bên đều có lỗi, do đó mỗi bên phải chịu thiệt hại 50%, tương ứng số tiền 130.516.000 đồng, là tiền bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bà Ng chỉ trả cho ông H số tiền 250.000.000 đồng, chiếm 38,46% số tiền thỏa thuận chuyển nhượng (650.000.000 đồng). Như vậy, bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền: $130.516.000 \text{ đồng} \times 38,46\% = 50.196.453 \text{ đồng}$. Việc nguyên đơn bà Ng yêu cầu phía bị đơn ông H trả lãi chậm trả số tiền 61.120.000 đồng là chưa phù hợp. Vì quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải hợp đồng vay tài sản. Do đó, với những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 50.196.000 đồng (tính tròn).

[2.1.9] Về trách nhiệm liên đới: Việc ông H khai, khi ký tên vào biên nhận, ông chỉ ký khống trước, không biết số tiền thực tế giao nhận giữa bà Ng và chị Ng là bao nhiêu, ông không trực tiếp nhận, không sử dụng số tiền trên. Mặt khác, ông còn trình bày tiền vay nợ Ngân hàng ông không sử dụng. Do đó, ông chỉ đồng ý trả cho bà Ng 30.000.000 đồng (tiền lãi Ngân hàng do chị N sử dụng tiền của bà Ng trả thay ông). Lời trình bày của ông H là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, tuy ông trình bày không nhận tiền của bà Ng, không biết số tiền giao nhận bao nhiêu nhưng ông có ký tên vào biên nhận, mặc nhiên để cho con ông là chị Ng giao nhận tiền bạc với bà Ng. Bà Ng trình bày số tiền theo biên nhận ngày 28-02-2017 là tiền chuyển nhượng đất của ông H. Chị Ng trình bày,

chị sử dụng tiền của bà Ng giao để trả lãi Ngân hàng cho ông H, bà Tr, còn lại chị Ng giữ, chi xài. Chị Ng tự nguyện liên đới cùng ông H, bà Tr trả cho bà Ng 250.000.000 đồng. Ông H trình bày, ông và bà Tr là vợ chồng, hiện đang ly thân, chưa ly hôn. Do đó, việc bà Ng yêu cầu ông H, bà Tr, chị Ng cùng liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã giao và bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Do đó, căn cứ Điều 288 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu liên đới của bà Ng.

[2.1.10] Tại phiên tòa bà Ng rút lại yêu cầu về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà X đất đối với thửa số 358, tờ bản đồ số 18 được Phòng công chứng C công chứng ngày 13-8-2018. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Ng.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị X: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà X đất đối với một phần thửa số 358, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.211m² được Phòng công chứng C công chứng ngày 13-8-2018; yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 13-8-2018 của Tòa án. Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.2.1] Ngày 13-8-2018, ông H và bà X có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1179/358, diện tích 8.211/10.476m², giá 533.715.000 đồng, được Phòng Công chứng C chứng thực. Theo đó, bà X đã giao tiền cho ông H tổng cộng 484.567.106 đồng, ông H đã giao đất cho bà X canh tác, sử dụng, san lấp, trồng cây lâu năm. Bà X yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, ông H đồng ý và nguyên đơn bà Ng không tranh chấp. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà X đúng trình tự, thủ tục, tuân thủ quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[2.2.2] Xét quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 13-8-2018 của Tòa án, về “Kê biên tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 358, tờ bản đồ 18, diện tích 10.476m², loại đất trồng lúa, một phần thửa 223, tờ bản đồ 19, diện tích 500m², loại đất ở tại nông thôn do ông Phan Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử, xét thấy: Sau khi chuyển nhượng đất cho bà X, ông H còn tài sản là một phần đất thửa đất 358 diện tích 2.265 m², đất lúa và thửa 223 diện tích 1.000m², đất ở tại nông thôn, giá trị tại thời điểm xét xử khoảng 314.000.000 đồng, đủ đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Do đó, căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn. Việc bà X yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 13-8-2018, để bà được sang tên quyền sử dụng đất là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà X.

[2.2.3] Do quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bị hủy nên bà Ng được nhận lại số tiền 65.000.000 đã nộp tại tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện C.

[2.2.4] Đối với số tiền chuyển nhượng đất còn lại, bà X chưa thanh toán cho ông H, hai bên thỏa thuận, sau khi bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, bà X sẽ thanh toán cho ông H. Ông H, bà X không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này. Đối với tiền cải tạo đất, san lấp đất, đầu tư, trồng cây,...bà X không đặt vấn đề, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong trường hợp có tranh chấp, sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án cơ bản là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với đề nghị điều chỉnh lãi suất của số tiền chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp không chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bà Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn ông H, người liên quan (chị Ng, bà Tr) phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn (bà Nga), người liên quan (bà X) được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 1.300.000 đồng. Nguyên đơn bà Ng đã nộp xong. Buộc bị đơn ông Hào phải trả lại cho bà Ng số tiền 1.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 157, 165, Khoản 2 Điều 227, Điểm e Khoản 1, Khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, Điểm c Khoản 1 Điều 217, các Điều 218, 288, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều đ, Khoản 1 Điều 12, Điều 15, Khoản 4, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 10-10-2017, giữa bà Nguyễn Thị Ng và ông Phan Văn H.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H và bà Bùi Thị X đất đối với thửa số 358, tờ bản đồ số 18, được Phòng Công chứng Công chứng ngày 13-8-2018.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị X.

4. Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ng và ông Phan Văn H theo Hợp đồng sang đất ngày 10-10-2017 (giấy tay) vô hiệu.

5. Buộc ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh Tr, chị Phan Thị Thanh Ng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 250.000.000 đồng; và liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Ng số tiền 50.196.000 đồng (tính tròn), tổng cộng 300.196.000 đồng (*Ba trăm triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng.*)

6. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H và bà Bùi Thị X đất đối với thửa số 1179/358, tờ bản đồ số 18, diện tích 8.211/10.476m², đất lúa được Phòng Công chứng C công chứng ngày 13-8-2018. Bà X được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 8.211 m² thửa 1179/358 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-8-2018. Bà X, ông H liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 13-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện C, về “Kê biên tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 358, tờ bản đồ 18, diện tích 10.476m², loại đất trồng lúa, một phần thửa 223, tờ bản đồ 19, diện tích 500m², loại đất ở tại nông thôn do ông Phan Văn Hào đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Bà Nguyễn Thị Ng được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện C (Sổ tiết kiệm số AA 00005789168) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 08/2018/QĐ-BPBD ngày 13-8-2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Nguyễn Thị Ng chịu 4.046.000 đồng (tính tròn) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà Ng đã nộp 8.000.000 đồng, theo biên lai số 03308 ngày 13-8-2018 và 300.000 đồng, theo biên lai số 0005794 ngày 14-02-2019, sau khi trừ án phí, bà Ng được nhận lại 4.254.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

9.2. Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh Tr, chị Phan Thị Thanh Ng phải liên đới chịu 15.010.000 đồng (tính tròn) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà Ng được chấp nhận).

9.3. Ông Phan Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà X) được chấp nhận.

9.4. Miễn nộp tạm ứng án phí, án phí cho bà Bùi Thị X (người trên 60 tuổi). Hoàn trả cho bà Bùi Thị X tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 25-8-2019, số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0002074 ngày tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

10. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn ông Phan Văn H phải chịu toàn bộ chi

phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 1.300.000 đồng. Ng đơn bà Ng đã nộp xong. Buộc bị đơn ông H phải trả lại cho bà Ng số tiền 1.300.000 đồng.

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả của người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án với lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng bị đơn (ông H), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà X, bà Tr) vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

13.. 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 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 Điều 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:

- Đương sự (05 bản);
- Niêm yết (03 bản);
- Viện Kiểm sát nhân dân Huyện Châu Thành (01 bản);
- Tòa án Tỉnh (01 bản);
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành (01 bản)
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án (04 bản);

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

(đã ký)

Kiều Kim Xuân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

