

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 09/2021/DS-ST

Ngày 31/3/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hải**
- Các hội thẩm nhân dân : Ông **Mai Văn Sáu.**

Ông Lê Xuân Trị.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lê Thanh Thúy** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Hồng Trang** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31/3/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2020/TLST-DS ngày 05/6/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐST – DS ngày 10/3/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoàng P**, sinh năm :1975. (có mặt).

Địa chỉ khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Bùi Ngọc T** - Thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Minh Q**, sinh năm: 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông **Lê Tuấn K**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1/ Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **Nguyễn Hoài H**, sinh năm: 1982. (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 174/OK, Tổ 9, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông **Nguyễn Hoàng P1**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ

Ông B, ông P1 ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng P (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021)

4/ Bà **Nguyễn Thị Khánh L**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Hẻm V, khóm 20, Phường T, DT, Đài Loan.

Bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng P (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P trình bày: Gia đình ông có chuyển nhượng cho ông Lê Minh Q đất tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ với số tiền 6,5 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, gia đình ông đã giao đất cho ông Q. Trong văn bản cam kết lập ngày 16/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Miền Tây, ông Q đã thanh toán cho gia đình ông 3,5 tỷ đồng và cam kết trong thời hạn 05 tháng ông Q sẽ thanh toán đủ số tiền 03 tỷ đồng còn lại. Ông Q sẽ chịu tiền lãi của số tiền 03 tỷ đồng theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày 16/01/2017. Quá thời hạn 05 tháng, nếu ông Q không thanh toán đủ số tiền 03 tỷ đồng thì sẽ phải bồi thường gấp đôi là 6 tỷ đồng.

Sau đó, ông Q trả được cho gia đình ông 02 tỷ đồng và còn thiếu lại 01 tỷ đồng. Mặc dù gia đình ông nhiều lần yêu cầu ông Q trả nhưng ông Q không trả. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông Q trả cho ông số tiền 02 tỷ đồng (trong đó 01 tỷ đồng là tiền nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 tỷ đồng là tiền bồi thường) và tiền lãi tính từ ngày 16/6/2017 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Minh Q trong bản tự khai và biên bản hòa giải trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của ông P về việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với gia đình ông P. Theo hợp đồng thì ông chuyển nhượng tổng diện tích là 7.460m², số tiền chuyển nhượng là 6,5 tỷ đồng. Đến nay, toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của gia đình ông P là ông giữ; các thửa đất của ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Hoài H, bà Nguyễn Thị Khánh L, ông Nguyễn Hoàng P1 đã chuyển sang tên ông, riêng thửa đất cấp cho ông Nguyễn Văn B thì chưa làm thủ tục sang tên. Ông xác định đã trả được 5,5 tỷ đồng, còn thiếu lại 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, do thực tế đất gia đình ông P giao cho ông còn thiếu với diện tích là 1.308 m² so với diện tích trên giấy tờ và thỏa thuận theo hợp đồng. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P. Nếu đo đạc lại thiếu diện tích dưới 200m² thì ông sẽ thanh toán đủ tiền, còn thiếu trên 200m² thì sẽ trừ 900.000đồng/m² như trong hợp đồng đã ký giữa các bên. Ông xác định ông có trả tiền lãi cho ông P với số tiền 7.000.000đồng/tháng, trả được trong thời gian bao lâu thì ông không nhớ.

Ông P trình bày thêm: Ông Q trả tiền lãi cho gia đình ông từ tháng 01/2017 với số tiền là 6.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, sau đó do thấy mẹ ông bị bệnh nên ông Q trả thêm cho mẹ ông 1.000.000 đồng. Ông Q trả đến tháng 01/2019 thì ngưng không trả nữa. Cách đây khoảng 2 tháng thì ông Q có trả 6.000.000 đồng. Đối với phần đất chuyển nhượng, ông xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ông Q đang giữ, hiện tại gia đình ông mới ký giấy tờ sang tên cho ông Q đối với diện tích đất cấp cho Nguyễn Hoàng P và Nguyễn Hoài H, còn lại của Nguyễn Thị Khánh L, Nguyễn Hoàng P1, Nguyễn Văn B thì chưa sang tên nhưng ông Q đã chia nền và chuyển nhượng cho nhiều người cất nhà ở.

Ông Nguyễn Văn B trình bày: Bố mẹ của ông có để lại cho ông hơn 6.000m² đất tọa lạc tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông phân chia cho 04 người con là Nguyễn Hoàng P, Nguyễn Hoài H, Nguyễn Hoàng P1 và Nguyễn Thị Khánh L mỗi người diện tích 1.054m² đất. Hiện tại con gái ông là Nguyễn Thị Khánh L đã lấy chồng và sinh sống ở Đà Loan hơn 10 năm nay. Năm 2014, gia đình ông gồm vợ chồng ông và 04 người con thống nhất chuyển nhượng đất cho ông Q. Mọi giao dịch việc chuyển nhượng đều do con trai ông là Nguyễn Hoàng P đứng ra ký kết. Ông thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 6.5 tỷ đồng, nhưng ông Q thanh toán không đúng hạn. Sau đó, ông P với ông Q mới thỏa thuận việc trả lãi số tiền đất bị thiếu. Ông thống nhất với lời trình bày của ông P. Hiện tại, trong nội bộ gia đình ông không ai tranh chấp gì về số tiền nợ này mà chỉ ông P tranh chấp với ông Q về số nợ này.

Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông P buộc ông Q trả số tiền còn nợ. Do sức khỏe không tốt nên ông xin bảo lưu lời khai và cho phép vắng mặt trong các phiên tòa xét xử.

Ông Nguyễn Hoàng P1, Ông Hoài H trình bày: Ông B (là cha ông) có chia cho 04 người con là Nguyễn Hoàng P, Nguyễn Hoài H, Nguyễn Hoàng P1 và Nguyễn Thị Khánh L mỗi người diện tích 1.054m² đất. Hiện tại Nguyễn Thị Khánh L đã lấy chồng và sinh sống ở Đà Loan hơn 10 năm nay. Năm 2014, gia đình ông thống nhất chuyển nhượng đất cho ông Q. Mọi giao dịch việc chuyển nhượng đều do ông Nguyễn Hoàng P đứng ra ký kết. Ông P thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 6.5 tỷ đồng, nhưng ông Q thanh toán tiền không đúng hạn. Sau đó, ông P với ông Q mới thỏa thuận việc trả lãi số tiền đất bị thiếu. Ông thống nhất với lời trình bày của ông P. Hiện tại, trong nội bộ gia đình ông không ai tranh chấp gì về số tiền nợ này mà chỉ ông P tranh chấp với ông Q về số nợ này.

Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông P buộc ông Q trả số tiền còn nợ. Hai ông xin bảo lưu lời khai vì bận công việc và cho phép vắng mặt trong các phiên tòa xét xử.

Bà Nguyễn Thị Khánh L đã đồng ý ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng P tham gia phiên tòa và giải quyết tranh chấp với việc chuyển nhượng đất. Bà

không khiếu nại về việc ủy quyền này.

Do không hòa giải, thương lượng được cách giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư Bùi Ngọc Bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Quá trình khởi kiện bị đơn luôn vắng mặt nên nguyên đơn khởi kiện theo văn bản thỏa thuận. Nếu nói hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu thì cũng không đúng vì các bên đã thực hiện xong nên không vô hiệu mặc dù không có công chứng, chứng thực. Ông P chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền còn nợ. Nguyên đơn có rút một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả 01 tỷ đồng còn lại và tính lãi với số tiền này căn cứ vào biên bản cam kết. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Phía bị đơn có đại diện là ông Lê Tuấn K trình bày: Căn cứ vào Văn bản cam kết thì ông Q còn nợ 03 tỷ đồng nhưng sau đó ông Q có thanh toán 02 tỷ đồng nên còn nợ lại 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, cũng căn cứ vào văn bản này thì diện tích đất ông P giao còn thiếu $1.308m^2$ nên căn cứ theo Điều 7 tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/5/2014 thì diện tích đất giao còn thiếu quy ra tiền là: $1.308m^2 \times 900.000 \text{ đồng}/1m^2 = 1.177.000.000 \text{ đồng}$. Đáng lý ra ông Q còn kiện ngược lại để yêu cầu trả lại số tiền đưa thừa theo hợp đồng là trên 177.000.000 đồng nhưng ông Q không kiện. Do đó, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực nhưng đất chuyển nhượng cho người thứ ba xong, không tranh chấp nên không xem là hợp đồng vô hiệu, không hủy hợp đồng. Theo văn bản cam kết ngày 16/01/2017 thì nguyên đơn giao đất còn thiếu cho bị đơn nên căn cứ theo hợp đồng là thiếu $1.308m^2$ nếu quy ra giá 900.000 đồng/ $1m^2$ thì nguyên đơn còn thiếu lại bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện 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 sơ thẩm nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền nợ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo Văn bản cam kết ngày 16/01/2017 nên xác định quan hệ pháp luật vụ kiện là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đòi nợ hợp đồng chuyển nhượng*

quyền sử dụng đất)” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà Nguyễn Thị Khánh L là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên thẩm quyền vụ kiện theo Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì thẩm quyền thuộc Tòa án nhân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Xét về sự vắng mặt của người có quyền và nghĩa vụ liên quan, tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ, họ đã có đơn xin xét xử vắng mặt và sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ kiện. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 08/5/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng thì phía nguyên đơn chuyển cho bị đơn các thửa đất của ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Hoài H, bà Nguyễn Thị Khánh L, ông Nguyễn Hoàng P1. Theo hợp đồng thì phần đất ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng là $3.244m^2$, phần đất của ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Hoài H, ông Nguyễn Hoàng P1, bà Nguyễn Thị Khánh L cùng là $1.054m^2$. Tổng diện tích là $7.460m^2$, giá chuyển nhượng là 6,5 tỷ đồng. Ông Q đã trả nhiều lần. Đến ngày 16/01/2017 thì các bên ra Văn phòng Công chứng làm Văn bản cam kết. Nội dung là chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 6,5 tỷ đồng. Ông Q còn nợ lại 03 tỷ đồng. Sau ngày làm cam kết ông Q có trả thêm 02 tỷ đồng cả hai bên đều thừa nhận. Số tiền ông Q còn nợ theo Văn bản cam kết là 01 tỷ đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả 01 tỷ đồng và tiền phạt do vi phạm cam kết là 01 tỷ đồng tổng cộng là 02 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn có thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bị đơn trả 01 tỷ đồng và tiền lãi từ lúc làm bản cam kết (16/01/2017) đến ngày xét xử sơ thẩm.

Qua xem xét yêu cầu này Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu nguyên đơn là không có cơ sở vì: Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất nguyên đơn giao cho bị đơn còn thiếu $1.308m^2$. Tại Điều 7 của hợp đồng có ghi rõ: “ *Nếu diện tích đất giảm trên $200m^2$ thì bên B (bên ông Q) sẽ giảm trừ 900.000 đồng/ $1m^2$ khi thanh toán Đợt 6*”

Theo quy định Bộ luật Dân sự năm 2005 Điều 702 quy định:

“ *Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:*

1./ *Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất.*

2./ *Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng hạn đất, loại đất, vị trí, số hiệu, và tình trạng đất như đã thỏa thuận. ...*”

Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định tương tự như Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo quy định trên thì phía nguyên đơn đã giao thiếu cho bị đơn 1.308m² theo hợp đồng. Căn cứ theo Điều 7 hợp đồng hai bên ký kết thì nguyên đơn phải thối lại cho bị đơn 177.000.000 đồng nhưng phía bị đơn không phản tố. Bị đơn chấp nhận thiệt thòi trên nên thiết nghĩ cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đủ.

Đối với khoản tiền mà ông Q có đưa cho ông P có tháng 6.000.000 đồng có tháng 7.000.000 đồng các đương sự không ai yêu cầu xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

Về án phí nguyên đơn chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận là 01 tỷ đồng.

[4] Lời trình bày của Vị đại diện Viện kiểm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản Điều 26, Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Điều 97, Điều 98, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005.

Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P đối với bị đơn ông Lê Minh Q về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” .

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng P phải chịu: 24.000.000 đồng (*hai mươi bốn triệu đồng*) Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 001656 ngày 23/8/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ nên ông Nguyễn Hoàng P phải nộp thêm số tiền 6.000.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7a,

Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Cục THA-DS TPCT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Hải