

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 132/2024/DS-ST
Ngày: 12 - 8 - 2024
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 THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Phước .

Ông Nguyễn Phước .

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thuận, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 343/2024/TLST-DS ngày 31-10-2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 344/2024/QĐXXST-DS ngày 04-7-2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Văn Đình T, sinh ngày 10/10/1975. Địa chỉ: 4 Q, Phường A, Quận G, TP ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 23-10-2023, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Chí C, sinh ngày 16/09/1981. Địa chỉ: số D L, Phường C, TP ., tỉnh Sóc Trăng (có mặt ngày 09/8/2024, vắng mặt ngày 12/8/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Trọng H, sinh ngày 21/10/1981. Địa chỉ: B T, Phường A, Quận G, TP . (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Trần Văn T1 – Luật sư, thuộc Công ty TNHH L đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: E L, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bà Dương Thị S, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Ông Ong Văn H1, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23-10-2024 của nguyên đơn và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh N:

Vào ngày 30/01/2022, ông Lê Minh N1 (không rõ địa chỉ) và ông Đ (không rõ họ tên, địa chỉ) có giới thiệu cho ông T và ông Lê Trọng H về miếng đất của ông Nguyễn Chí C.

Vào ngày 12/02/2022, ông T và ông H xuống gặp ông C để xem đất. Sau khi xem đất xong, các ông gồm ông T, ông H, ông C, ông Đ, ông N1 cùng đi đến quán ăn để thương lượng mua bán. Do chọn địa điểm thương lượng mua bán diễn ra tại quán, nên các vấn đề thương lượng mua bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập bằng văn bản. Ông có yêu cầu ông C làm hợp đồng mua bán hoặc biên bản nhận tiền đặt cọc, nhưng ông C nói anh em đều quen biết và tin tưởng nhau, đã đồng ý mua bán thì không cần viết giấy tờ, chỉ cần ghi rõ nội dung khi chuyển tiền và ông C xác nhận đã nhận tiền là được. Ông T và ông H có trao đổi và đồng ý với đề xuất này của ông C vì tin tưởng ông Nghĩa là người giới thiệu (ông N1 đang làm ăn chung với ông H). Hai bên tin tưởng và thống nhất dưới sự chứng kiến của ông Đ, ông N1, nội dung thống nhất như sau:

(1) Giá cả mua bán và thanh toán:

Ông C đồng ý bán cho ông T và ông H thửa đất số 561 tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0709717 do UBND huyện V cấp ngày 05-02-2009, địa chỉ ấp H, xã L, huyện V, tỉnh Sóc Trăng với giá là 1.100.000.000 đồng.

Đặt cọc 150.000.000 đồng. Ông T đã thực hiện chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của ông Nguyễn Chí C vào ngày 12-02-2022. Số tiền còn lại là 950.000.000 đồng thanh toán hết vào ngày ký công chứng.

(2) Về thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T và ông H: ông C nói, “Đi làm mọi thủ tục giấy tờ, nộp hồ sơ chuyển nhượng thì do ông Đ chịu trách nhiệm làm. Còn việc ký giấy tờ liên quan thì ông C sẽ chịu trách nhiệm”. Ông Đ đã đồng ý và xác nhận sẽ chịu trách nhiệm đi làm hồ sơ chuyển nhượng cho ông T và ông H.

Đến ngày 05-03-2022, hai bên đã đến Văn phòng công chứng Trần Văn N2, địa chỉ C N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để ký hợp đồng công chứng. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong, tại văn phòng công chứng, ông T đại diện bên nhận chuyển nhượng chuyển số tiền còn lại là 950.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Chí C, thông qua 2 giao dịch chuyển tiền là 490.000.000 đồng và 460.000.000 đồng.

Sau khi chuyển tiền và ông C xác nhận đã nhận tiền xong, ông T và ông H bàn giao hết các giấy tờ liên quan đến việc ký hợp đồng mua bán cho ông C giữ để làm thủ tục sang tên.

Một tuần sau, ông C báo cho ông T biết là ông Đ lấy tiền hoa hồng môi giới và số tiền kê chênh lệch giá xong rồi đi luôn, ông Đ không chịu làm thủ tục sang tên như đã thỏa thuận. Khi đó ông C nói, ông Đ không làm thì ông C sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục cho ông T và ông H, với lý do ông C là bên chuyển nhượng.

Sau 45 ngày, việc làm hồ sơ chưa vẫn chưa xong, ông T và ông Lê Trọng H liên tục gọi điện nhắc nhở ông C nhanh chóng làm hồ sơ sang tên, tuy nhiên ông đưa ra rất nhiều lý do để trì hoãn, cụ thể: không thuê được xe để san lấp, mùa nước nổi; mùa mưa; bận việc cá nhân; do ông Đức k giá lên 200.000.000 đồng thì phải có trách nhiệm làm giấy tờ.

Ông T và ông H đã thông cảm với những lý do của ông C đưa ra và tiếp tục chờ đợi ông C hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông H. Trong khoảng thời gian này, ông T và ông H thường xuyên gọi điện cho ông C để đôn đốc, nhắc nhở nhưng không có kết quả gì.

Đến tháng 7 năm 2023, ông T và ông H quá sốt ruột vì khoản tiền vay nợ để mua miếng đất này, nên đã quyết liệt đôn đốc ông C làm hồ sơ thì ông C đưa ra lý do "phải đi tỉnh làm ăn nên không có thời gian". Để không làm ảnh hưởng đến công việc làm ăn của ông C, nên ngày 02-08-2023, ông T và ông H thống nhất yêu cầu ông C đưa giấy tờ lại gốc cho ông T, ông H, để hai ông nhờ người khác làm. Lúc đầu, ông C đồng ý và hẹn ngày đưa giấy tờ lại, nhưng đến ngày hẹn thì ông C không đưa giấy tờ mà thông báo cho chúng tôi là "đã nộp hồ sơ ở văn phòng một cửa, nhưng giờ mất biên nhận nộp hồ sơ". Các ông có yêu cầu ông C đến văn phòng một cửa xuất trình căn cước công dân để trình báo và nhờ hỗ trợ tìm hồ sơ, ông C trả lời là đã đến rồi nhưng phía văn phòng một cửa trả lời là không thể tìm được vì có quá nhiều hồ sơ và ở đó hướng dẫn ông C đi làm có mất.

Vài ngày sau, ông T và ông H tiếp tục gọi điện ông C để hỏi tình hình giấy tờ ông C làm đến đâu, thì ông C lại đưa ra một lý do khác "mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Ngày 11-08-2023, ông C chuyển đơn có mất (lập ngày 06-08-2023, trình báo sự việc mất vào ngày 08-09-2023) cho ông T và ông H xem và yêu cầu các ông chuyển thêm tiền chi phí mua cột trụ và thuê người san lấp. Đồng thời, ông C thông báo với ông T và ông H là thời gian làm xong giấy tờ trong vòng 60 ngày (bao gồm thời gian 30 ngày công bố mất giấy tờ trên đài phát thanh).

Quá thời hạn 60 ngày, ông T gọi điện cho ông C để hỏi tiến độ hồ sơ đến đâu, ông C trả lời "đang bị vướng ở chỗ tiếp nhận hồ sơ nên chưa làm được".

Tất cả các lý do mà ông C đưa ra, chưa bao giờ ông C chủ động báo cho các ông biết để phối hợp giải quyết, chỉ khi nào các ông thúc giục làm giấy tờ thì mới báo, mỗi lúc đưa ra một lý do khác nhau, và đến nay sự việc đã kéo dài hơn 20 tháng.

Thấy rằng việc ông C cố tình kéo dài thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông H với mục đích là lợi dụng sự tin tưởng để chiếm dụng tài sản

của ông T và ông H. Hậu quả của việc kéo dài này đã làm tổn hại cho ông T rất nhiều về mặt tài chính (phải trả lãi vay, không xoay vòng được vốn), ảnh hưởng đến sức khỏe và tinh thần, làm đảo lộn cuộc sống gia đình.

Nay nguyên đơn ông Văn Đình T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 05/03/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ C N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Chí C trả lại cho ông T 02 khoản tiền:

+ Tiền mua đất: 550.000.000 đồng.

+ Tiền bồi thường thiệt hại do bên chuyển nhượng chậm thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng, với số tiền là 107.250.000 đồng. Tạm tính theo lãi suất cho vay của ngân hàng (12% /1 năm), tính từ ngày 05/03/2022 đến ngày 23/10/2023 (19,5 tháng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 05-03-2022 tại Văn phòng cũng chứng Trần Văn N2, địa chỉ C N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 10%/năm, tính từ ngày 05/3/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Chí C trình bày:

Ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 561 tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0709717 do UBND huyện V cấp ngày 05-02-2009, địa chỉ ấp H, xã L, huyện V, tỉnh Sóc Trăng với giá là 1.100.000.000 đồng cho ông Lê Trọng H và ông Văn Đình T, hợp đồng được ký vào ngày 05-03-2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ C N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, sau khi ký hợp đồng thì ông C đã nhận đủ số tiền, đất thì ông cũng đã bàn giao cho ông H và ông T nhưng do hai ông ở Thành phố Hồ Chí Minh không sử dụng nên ông quản lý và có cho ông Ong Văn H1 và bà Dương Thị S trông coi và cho canh tác trên đất.

Việc làm thủ tục sang tên cho ông T và ông H chậm trễ là có lý do, cụ thể: lúc ký hợp đồng thì có giao cho bên thứ 3 là ông Đ làm thủ tục nhưng sau đó ông Đ không làm, ông T và ông H mới nhờ ông C làm, trong quá trình ông C làm thủ tục thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V yêu cầu phát hoang các cây cối và cuốc đất lại cho bằng phẳng và cắm cọc ranh rõ ràng thì họ mới xuống đo đạc làm nên họ trả hồ sơ lại. Trong quá trình đó, có một đơn vị hỏi mua đất thì ông T nói ông C làm thủ tục chậm lại đợi bán cho bên kia thì chuyển tên thẳng qua bên kia luôn khỏi làm sang tên cho ông T. Sau một thời gian chờ bên kia 5, 6 tháng thì bên kia trả lời mua chỗ khác, sau đó, ông T và ông H mới kêu ông C tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T và ông H. Rồi ông C đi làm thì lục lại hồ sơ mới biết đã thất lạc hồ sơ nhưng không biết mất từ lúc nào. Nên việc làm thủ tục

chuyển nhượng sang tên cho ông T và ông H chậm là do khách quan chứ không phải lỗi do ông C.

Ông C đang làm nộp hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc và đang chờ kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V trả kết quả. Do vậy, ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Đình T cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng H.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng H có yêu cầu độc lập trình bày:

Vào tháng 01 năm 2022, thông qua giới thiệu của ông Lê Minh N1 (không rõ địa chỉ) và ông Đ (không rõ họ tên, địa chỉ). Ông H và ông Văn Đình T có cùng nhau góp tiền (tỷ lệ 50/50) để mua thửa đất số 561 tờ bản đồ số 13 ấp H, Xã H, V, Sóc Trăng của ông Nguyễn Chí C với số tiền 1.100.000.000 đồng, mỗi ông là 550.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1720 do phòng công chứng Trần Văn N2, địa chỉ số C N, Khóm A, Phường B, thành phố S chứng thực ngày 05-03-2022.

Sau khi ký kết Hợp đồng vào ngày 05-03-2022, ông H và ông Văn Đình T đã giao hết toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông C.

Sau khi ký Hợp đồng ông H liên tục nhắc nhở ông C nhanh chóng bàn giao đất và bàn giao giấy tờ liên quan đến phần đất đã mua tuy nhiên ông C đưa ra rất nhiều lý do để trì hoãn.

Nay ông Lê Trọng H yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1720 đã được phòng công chứng Trần Văn N2 chứng thực ngày 05/03/2022 giữa ông Nguyễn Chí C với ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H do đối tượng của Hợp đồng không thực hiện được vì hiện tại đất này do một bên thứ ba đang quản lý và sử dụng. Bên chuyển nhượng là ông C không bàn giao đất và hồ sơ giấy tờ pháp lý liên quan đến mảnh đất trên cho Bên nhận chuyển nhượng.

(2) Yêu cầu ông Nguyễn Chí C trả lại ông Lê Trọng H số tiền 550.000.000 đồng tiền mua đất.

(3) Ông Nguyễn Chí C bồi thường thiệt hại cho ông Lê Trọng H do bàn giao đất chậm với số tiền 112.750.000 đồng. Tam tính theo lãi suất cho vay của ngân hàng là 12%/1 năm tính từ ngày 05-03-2022 đến thời điểm hiện tại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ông Văn H1, Dương Thị S trình bày tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-12-2023: Ông H1 và bà S được ông Nguyễn Chí C cho sử dụng đất miễn phí và quản lý đất dùm ông C, vợ chồng ông đang trông củ hành trên đất của ông C.

- Những tình tiết đã được các bên thống nhất và không phải chứng minh:

Các đương sự thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện

V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709717 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 05-02-2009, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí C ngày 14-7-2017, được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 05-3-2022 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H đã giao đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Chí C, phần đất hiện do ông C quản lý sử dụng vì bên nhận chuyển nhượng ông T và ông H không sử dụng nên đây là các tình tiết các đương sự thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa:

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng phát biểu* về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Đình T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Trọng H. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05-3-2022, buộc bị đơn trả lại cho ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H mỗi người số tiền 550.000.000 đồng và buộc ông C bồi thường chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Trọng H* yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 05-3-2022 và buộc ông Nguyễn Chí C trả lại cho ông Lê Trọng H số tiền 550.000.000 đồng. Về phần bồi thường thiệt hại ông không có ý kiến trình bày bảo vệ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng H có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Ong Văn H1 và bà Dương Thị S được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh N, trong phạm vi được ủy quyền đã thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 10%/năm. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi

yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Căn cứ vào các tình tiết sự kiện các đương sự thừa nhận và không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 05-3-2022 ông Văn Đình T, ông Lê Trọng H (Bên B: nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Chí C (Bên A: chuyển nhượng) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709717 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 05-02-2009, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí C ngày 14-7-2017, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 05-3-2022 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H đã giao đủ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Chí C, phần đất chuyển nhượng hiện do ông C quản lý sử dụng vì bên nhận chuyển nhượng ông T và ông H không sử dụng. Việc các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn ông Văn Đình T2 và của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 05-3-2022 ông Văn Đình T, ông Lê Trọng H và ông Nguyễn Chí C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, thị xã V và được công chứng tại Văn phòng C1. Tuy nhiên, kể ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành thủ tục đăng ký chính lý biến động. Theo quy định tại điểm a khoản 4 và khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 “...*thời hạn đăng ký không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động*”. Như vậy, các bên đã vi phạm thời hạn đăng ký chính lý biến động theo quy định của pháp luật.

[4] Xét về nghĩa vụ thực hiện đăng ký biến động, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05-3-2022 hai bên thỏa thuận: *1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm do hai bên thỏa thuận. 2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.* Theo thỏa thuận của hợp đồng nêu trên thì bên A là ông C có nghĩa vụ bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B là ông T, ông H thực hiện thủ tục đăng ký. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông C, ông T, ông H đều thừa nhận là các bên thỏa thuận giao cho ông Đ để ông Đ chính lý biến động (ông Đ là người của bên nhận chuyển nhượng), tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, ông Đ đã nhận tiền nhưng không thực hiện và hiện nay không rõ đi đâu, nên các bên thống nhất giao ông C

thực hiện việc chỉnh lý biến động. Ông C nhận lời nhưng kéo dài không làm nên đầu tháng 8/2023 ông T yêu cầu ông C giao giấy tờ để các ông thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động nhưng ông C không bàn giao. Như vậy, ông C đã vi phạm thỏa thuận đã cam kết tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không bàn giao các giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông T, ông H. Xét thấy, ông T, ông H và ông C đã vi phạm thời hạn đăng ký biến động theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 nay bên nhận chuyển nhượng là ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng là ông C chậm thực hiện nghĩa vụ là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015: “1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời gian hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng”.

[5] Về xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 05-3-2022 đối với thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709717 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 05-02-2009, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí C ngày 14-7-2017 bị hủy bỏ nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Nguyễn Chí C có trách nhiệm trả lại cho ông Văn Đình T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, trả lại cho ông Lê Trọng H số tiền đã nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Về quyền sử dụng đất tại thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng do ông H và ông T chưa quản lý sử dụng mà ông C vẫn quản lý sử dụng nên ông H và ông T không phải bàn giao lại quyền sử dụng đất cho ông C.

[5.2] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ, Hội đồng xét xử nhận thấy, từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng vào ngày 05-3-2022 đến tháng 7/2023: như nhận định nêu tại [4] thì nghĩa vụ thực hiện đăng ký hai bên thỏa thuận giao cho bên ông Đ thực hiện, nhưng không tìm được ông Đ nên thống nhất ông C làm giúp. Hai bên không ký thỏa thuận hay có ràng buộc mà chỉ yêu cầu ông C làm giúp hồ sơ chỉnh lý biến động. Do vậy, đây là lỗi của cả hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có lỗi là nhận làm thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước cho bên nhận chuyển nhượng nhưng không thực hiện, bên nhận chuyển nhượng có lỗi là theo hợp đồng ký kết là bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký nhưng lại yêu cầu ông C làm giúp, đáng lẽ bên chuyển nhượng phải yêu cầu ông C giao toàn bộ giấy tờ cho bên chuyển nhượng để đi đăng ký như thỏa thuận tại hợp đồng, nên ông T yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng với lãi suất 10%/năm từ khoảng thời gian ngày 05/3/2022 đến tháng 7/2023 là 1 năm 4 tháng 26 ngày x 550.000.000 đồng = 76.996.333 đồng, ông H yêu cầu 12%/năm x 550.000.000 đồng x 1 năm 4 tháng 26 ngày = 92.766.667 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Từ tháng 8-2023, ông T và ông H đã yêu cầu ông C giao giấy chứng nhận và các giấy tờ liên quan để ông thực hiện việc đăng ký biến động như thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng nhưng ông C không giao cho ông T và ông H. Theo lời trình bày của ông C thì từ tháng 8/2023 trở về sau do ông bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện ông đang làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nên ông không thể giao hồ sơ lại cho ông T và ông H cũng như giúp họ đi chính lý biến động. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc ông C mất giấy chứng nhận là lỗi của ông C không phải là lỗi của ông T và ông H, do ông C đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nên bên nhận chuyển nhượng yêu cầu bên chuyển nhượng là ông C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 427 Bộ luật dân sự cụ thể:

Ông T yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền ông đã giao cho ông C 10%/năm là có căn cứ phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: từ ngày 01/8/2023 đến ngày 12/8/2024 là 01 năm 0 tháng 11 ngày x 550.000.000 đồng x 10%/năm = 56.453.833 đồng.

Ông H yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền ông đã giao cho ông C 12%/năm, cụ thể: từ ngày 01/8/2023 đến ngày 12/8/2024 là 1 năm 0 tháng 11 ngày x 550.000.000 đồng x 12%/năm = 68.016.667 đồng. Tuy nhiên, yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ 12%/năm là không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, vì trong hợp đồng các bên không thỏa thuận lãi chậm thực hiện nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử chấp nhận bồi thường thiệt hại với lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 10%/năm, từ ngày 01/8/2023 đến ngày 12/8/2024 là 01 năm 0 tháng 11 ngày x 550.000.000 đồng x 10%/năm = 56.453.833 đồng. Số tiền ông H yêu cầu vượt quá quy định pháp luật không được Hội đồng xét xử chấp nhận là: 68.016.667 đồng - 56.453.833 đồng = 11.562.834 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Nguyễn Chí C phải có nghĩa vụ trả cho T là 550.000.000 đồng + 56.453.833 đồng = 606.453.833 đồng; trả cho ông Lê Trọng H là 550.000.000 đồng + 56.453.833 đồng = 606.453.833 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Đình T và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng H và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H không phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể:

Ông Văn Đình T phải chịu án phí 76.996.333 đồng x 5% = 3.849.817 đồng. Được khấu trừ số tiền đã tạm ứng 15.145.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0011563 ngày 23/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ông T được nhận lại số tiền 11.295.183 đồng.

Ông Lê Trọng H phải chịu án phí (92.766.667 đồng + 11.562.834 đồng) x 5% = 5.216.475 đồng. Được khấu trừ số tiền đã tạm ứng 15.255.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001505 ngày 26/02/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ông H được nhận lại số tiền 10.038.525 đồng.

Ông Nguyễn Chí C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả và phải bồi thường thiệt hại cho ông T và ông H là 48.387.230 đồng.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: số tiền 31.910.000 đồng buộc ông Nguyễn Chí C phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Văn Đình T do ông T đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 95, 147, 157, 165, 166, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 357, 423, 424, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 4, khoản 6 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Văn Đình T và một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Trọng H.

1/. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 709717 do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 05-02-2009, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí C ngày 14-7-2017, được công chứng tại Văn phòng C1, địa chỉ: số C N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 05-3-2022, số công chứng 1720, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Đình T về việc buộc ông Nguyễn Chí C bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ từ ngày 05-3-2022 đến ngày 31-7-2023 với số tiền 76.996.333 đồng.

3/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Trọng H về việc buộc ông Nguyễn Chí C bồi thường thiệt hại do hành vi phạm nghĩa vụ từ ngày 05-3-2022 đến ngày 31-7-2023 và không chấp nhận yêu cầu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ 12%/năm, tổng cộng là 104.329.501 đồng.

4/ Về xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

4.1/ Buộc ông Nguyễn Chí C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Văn Đình T số tiền 550.000.000 đồng và tiền bồi thường do hành vi vi phạm nghĩa vụ từ ngày 01/8/2023 đến ngày 12/8/2024 là 01 năm 00 tháng 11 ngày x 550.000.000 đồng x 10%/năm = 56.453.833 đồng. Tổng cộng là: 606.453.833 (sáu trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi ba) đồng.

4.2/ Buộc ông Nguyễn Chí C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trọng H số tiền 550.000.000 đồng và tiền bồi thường do hành vi vi phạm nghĩa vụ từ ngày 01/8/2023 đến ngày 12/8/2024 là 01 năm 00 tháng 11 ngày x 550.000.000 đồng x 10%/năm = 56.453.833 đồng. Tổng cộng là: 606.453.833 (sáu trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi ba) đồng.

4.3/ Về quyền sử dụng đất tại thửa số 561, tờ bản đồ số 13, diện tích 12.234,2m² tọa lạc ấp H, xã L, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng do ông Lê Trọng H và ông Văn Đình T chưa quản lý sử dụng mà ông C vẫn quản lý sử dụng nên ông H và ông T không phải bàn giao lại quyền sử dụng đất cho ông C.

5.3/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Văn Đình T và ông Lê Trọng H không phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể:

Ông Văn Đình T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.849.817 đồng. Được khấu trừ số tiền đã tạm ứng 15.145.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011563 ngày 23/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ông T được nhận lại số tiền 11.295.183 đồng.

Ông Lê Trọng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 5.216.475 đồng. Được khấu trừ số tiền đã tạm ứng 15.255.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001505 ngày 26/02/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ông H được nhận lại số tiền 10.038.525 đồng.

Ông Nguyễn Chí C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và có giá ngạch là 48.387.230 đồng. Tổng cộng là 48.687.230 đồng.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: số tiền 31.910.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Chí C phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Văn Đình T do ông T đã tạm ứng trước.

6/. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

7/. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả lãi cho người có quyền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trúc Phương