

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 57/2024/DS-ST

Ngày: 20 - 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 HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Huy Tùng.
- Ông Nguyễn Văn Hành.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quốc Dũng, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh S.

- **Bị đơn:**

1/ Bà Thạch Hoàng Diễm T, sinh năm 1983 (Có mặt).

2/ Ông Đinh Hồng K, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

3/ Bà Lê Thị D, sinh năm 1972 (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Lê Thị D, sinh năm 1972 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2024) (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú trình bày:

Vào tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Văn L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K căn nhà gắn liền với đất có diện tích 582.0m², thửa đất số 829, tờ bản đồ 6 đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S với giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng (Tám trăm triệu đồng). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng H nên đến ngày 25/10/2023, ông L cùng bà D, ông K đến Ngân hàng H để trả số tiền 492.851.935 đồng, theo biên lai giấy nộp tiền số GD: TL_HD019227/5 để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ra và hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Hai bên thỏa thuận ông L giao thêm tiền mặt cho bà D, ông K 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng), phần còn lại 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) sẽ thanh toán khi ông L nhận căn nhà việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng thực tại Văn phòng C, số chứng thực 8270, quyền số 01/2023. Sau đó ông L tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 14/12/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN218728, số vào sổ cấp GCN: VP04328 diện tích 582.0m, thửa đất số 145, tờ bản đồ 24, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S cho ông Nguyễn Văn L.

Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của mình ông L gặp bà D, ông K để tiếp tục hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng, ông L sẽ giao cho bà D, ông K số tiền là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) và bà D, ông K sẽ tiến hành bàn giao căn nhà thì bà Thạch Hoàng Diễm T là chủ sở hữu căn nhà trước đó, bà T đã bán căn nhà này cho bà D, ông K nhưng bà T cố tình không chịu dọn đồ ra khỏi nhà.

Nay ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 11 năm 2023 bị vô hiệu.

- Buộc ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D hoàn trả 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Không yêu cầu tính lãi.

- Buộc bà Thạch Hoàng Diễm T phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 492.800.000đ (làm tròn) và tính lãi theo lãi suất 20%/năm từ ngày 25/10/2023 cho đến ngày xét xử.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị D trình bày:

Nguyên vào năm 2021, bà Thạch Hoàng Diễm T không vay Ngân hàng được do nợ xấu nên bà T có nhờ vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K đứng tên vay dùm 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1).

Sau đó vợ chồng bà D, ông K có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 829, tờ bản đồ 6, diện tích 582,0m², có gắn liền căn nhà, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Việc thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật, mục đích của việc chuyển nhượng là để bà D, ông K đứng tên vay tiền Ngân hàng cho bà T. Tuy nhiên sau khi vay tiền Ngân hàng, bà T không đóng lãi cũng như đáo hạn Ngân hàng. Ngân hàng đòi nợ, vợ chồng bà D, ông K không có khả năng thanh toán nên đã chuyển nhượng thửa đất trên có gắn liền căn nhà cho ông Nguyễn Văn L với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) và ông L cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng vợ chồng bà D, ông K có thỏa thuận với bà T nhưng do bà T cố tình kéo dài thời gian, lẩn tránh, không nghe điện thoại... Do hoàn cảnh nên vợ chồng bà D, ông K quyết định chuyển nhượng nhà và đất cho ông L để giải quyết nợ Ngân hàng.

Nay bà Lê Thị D có ý kiến như sau:

- Bà D thống nhất theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L.
- Bà D thừa nhận có nhận của ông Nguyễn Văn L 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để trả nợ thay cho bà Thạch Hoàng Diễm T.
- Trong vụ án này người gây ra nợ là bà Thạch Hoàng Diễm T. Do đó bà T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ theo yêu cầu của ông L.

Theo đơn phản tố ngày 14/6/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn, bà Thạch Hoàng Diễm T trình bày:

Nguyên trước đây bà Thạch Hoàng Diễm T có thỏa thuận với vợ chồng ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D đứng tên dùm tài sản để vay tiền ngân hàng H (Có tờ xác nhận đứng tên dùm tài sản để vay ngân hàng, vợ chồng ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D có ký tên và điểm chỉ) với số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Đến nay bà T được biết vợ chồng ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D đã chuyển nhượng thửa đất trên có gắn liền căn nhà cho ông Nguyễn Văn L khi chưa có sự đồng ý của bà T. Bà T đã có làm đơn yêu cầu giải quyết gửi đến Ủy ban nhân dân xã T. Ủy ban nhân dân xã T đã có lập biên bản làm việc đối với vụ tranh chấp trên.

Nay bà Thạch Hoàng Diễm T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền căn nhà của thửa đất số 829, tờ bản đồ 6, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D với ông Nguyễn Văn L bị vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Số tiền mà vợ chồng ông K, bà D vay Ngân hàng và do ông L đứng ra trả nợ thay bà T đồng ý trả số tiền gốc 492.800.000đ và tiền lãi 1,66%/tháng từ ngày 25/10/2023 cho đến ngày xét xử.

- Còn số tiền bà D nhận của ông L 100.000.000đ và các khoản chi phí khác bà T không đồng ý trả.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về việc tuân thủ pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đầy đủ cơ sở để khẳng định như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông Nguyễn Văn L với bà Thạch Hoàng Diễm T thống nhất số nợ gốc và lãi. Đồng thời buộc vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đinh Hồng K vắng mặt nhưng có người đại diện. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt và đại diện Viện kiểm sát yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Năm 2021, bà Thạch Hoàng Diễm T có nhờ vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K đứng tên vay dùm 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1). Để vay được tiền bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 829, tờ bản đồ số 6, diện tích 582,0m², có gắn liền căn nhà, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S cho vợ chồng bà D, ông

K. Tuy nhiên sau khi vay tiền Ngân hàng, bà T không đóng lãi cũng như đáo hạn Ngân hàng. Ngân hàng đòi nợ vợ chồng bà D, ông K. Do không có khả năng thanh toán nên vợ chồng bà D, ông K đã chuyển nhượng thửa đất trên có gắn liền căn nhà cho ông Nguyễn Văn L với giá là 800.000.000đ (T1 trăm triệu đồng) và ông L đã được Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Nay là thửa số 145, tờ bản đồ số 24) ngày 14/12/2023. Tuy nhiên căn nhà của bà T đang sử dụng gắn liền với thửa đất và việc chuyển nhượng không được sự đồng ý bằng văn bản của bà T.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và yêu cầu phân tố của bị đơn bà Thạch Hoàng Diễm T: Do hai bên cùng yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 11 năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn L với vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K bị vô hiệu. Đối chiếu các tình tiết vừa nêu trên với các Điều 116, 117 và 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng được xác lập ngày 15/11/2023 bị vô hiệu là có căn cứ.

[4] Tại Tòa đại diện ông Nguyễn Văn L với bà Thạch Hoàng Diễm T thống nhất số tiền gốc 492.800.000đ (Bốn trăm chín mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng) đã thanh toán cho Ngân hàng H1 từ ngày 25/10/2023 và số tiền lãi 1,66%/tháng từ ngày 25/10/2023 đến ngày 20/8/2024 (ngày xét xử) là 09 tháng + 25 ngày): $492.800.000đ \times 1,66\%/tháng \times 09 \text{ tháng} + 25 \text{ ngày} = 80.450.320đ$.

Như vậy số tiền bà Thạch Hoàng Diễm T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn L là: 573.250.320đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn, ba trăm hai mươi đồng).

[5] Đối với số tiền 100.000.000 đồng, vợ chồng bà D, ông K nhận của ông L. Xét thấy cần buộc vợ chồng bà D, ông K hoàn trả cho ông L. Theo lời trình bày tại Tòa, bà D cho rằng số tiền 100.000.000 đồng bà nhận từ ông L bà đã trả nợ thay cho bà T. Ngoài lời trình bày ra bà D không có gì chứng minh, do đó lời trình bày này không được chấp nhận. Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng bà D, ông K về việc yêu cầu bà Thạch Hoàng Diễm T hoàn trả số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Trong quá trình Tòa án giải quyết, vợ chồng bà D, ông K đã rút lại không yêu cầu. Xét thấy việc rút lại yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ theo điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Hoàng Diễm T với vợ chồng ông Đinh Hồng K, bà Lê Thị D như đã nhận định tại mục [3], xét thấy không cần thiết phải xem xét, giải quyết hợp đồng này.

[7] Đối với thửa đất số 829 (145 mới), diện tích 582,0m², có gắn liền căn nhà, tờ bản đồ 6 (24 mới), tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện bà Thạch Hoàng Diễm T đang quản lý, sử dụng.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo khoản 2 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.

[9] Kiểm sát viên tại phiên tòa nêu quan điểm về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 116, 117, 122 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15 tháng 11 năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn L với vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K bị vô hiệu.
3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thạch Hoàng Diễm T thống nhất trả số tiền gốc và lãi cho ông Nguyễn Văn L là 573.250.320đ (Năm trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn, ba trăm hai mươi đồng).
4. Buộc vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn L cho đến khi thi hành án xong mà bà Thạch Hoàng Diễm T và vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.
5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K về việc yêu cầu bà Thạch Hoàng Diễm T hoàn trả số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà D, ông K có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án.
6. Đối với thửa đất số 829 (145 mới), diện tích 582,0m², có gắn liền căn nhà, tờ bản đồ 6 (24 mới), tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S hiện bà Thạch Hoàng Diễm T đang quản lý, sử dụng. Nên không cần đặt ra xem xét, giải quyết.
- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Thạch Hoàng Diễm T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

7. Đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN218728, số vào sổ: VP04328 cấp ngày 14/12/2023 cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S, thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 24, diện tích 582,0m², tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh S.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Thạch Hoàng Diễm T phải nộp 26.930.000đ (Hai mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng). Bà T được khấu trừ 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004278 ngày 19/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy số tiền án phí bà T phải nộp là 26.330.000đ (Hai mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng)

- Vợ chồng bà Lê Thị D, ông Đinh Hồng K có nghĩa vụ liên đới nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Vợ chồng bà D, ông K được khấu trừ 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0004181 và số 0004184 cùng ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy số tiền án phí vợ chồng bà D, ông K phải liên đới nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí. Ông L được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002299 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Đề;
- Chi cục THA huyện Trần Đề;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV&THA);
- Các đương sự.
- Lưu HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoàng

