

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 119/2024/DS-ST

Ngày: 17 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thu Nguyệt.

2. Ông Hồ Minh Khương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- **Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huệ.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1971. (*có mặt*)

Bà **Đỗ Thị Huỳnh M**, sinh năm 1971. (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Khu vực T, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Khu vực X1, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

Bi đơn: Ông **Lại Minh C**, sinh năm 1968. (*vắng mặt*)

Bà **Lại Thị Hồng Tr**, sinh năm 1992. (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 35/3D, Khu vực Y, phường B, quận R, thành phố Cần Thơ. (Nơi đăng ký hộ khẩu (cũ): Số 28/14, đường H, khu vực D, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Chi cục Thi hành án dân sự quận M, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Hồng K** - Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn L1** – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận M. (*Giấy ủy quyền số 351/GUQ-CCTHADS ngày*

15/7/2024) (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực D, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

- **Văn phòng công chứng Trần Văn M1.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Văn M1** - Trưởng Văn phòng công chứng.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Thanh L**, sinh năm 1987. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 110, đường M, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ. (Giấy ủy quyền ngày 23/7/2024)

- Ông **Lại Minh Q**, sinh năm 2005. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 35/3D, Khu vực Y, phường B, quận R, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Đặng Ngọc N**, sinh năm 1961. (đã chết ngày 04/8/2024)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N:

Ông **Tô Thanh D**, sinh năm 1960. (có mặt)

Bà **Tô Ngọc Nh**, sinh năm 1982. (xin vắng mặt)

Bà **Tô Ngọc A**, sinh năm 1988. (xin vắng mặt)

Bà **Tô Ngọc A1**, sinh năm 1993. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực D, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Đặng Thị Mỹ N1**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 28/4/4A, đường H, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông **Tô Thanh D**, sinh năm 1960.

(có mặt)

Địa chỉ: Số 24, đường H, khu vực D, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/11/2023)

- Bà **Võ Thanh X**, sinh năm 1964. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 36/17A, đường H, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Quỳnh H1**, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: Số 36/17, đường H, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Lương Lệ H2**, sinh năm 1961. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 22, đường H, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Đặng Thị N2**, sinh năm 1959. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 28/4/2, đường H, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Võ Thị Xuân Đ**, sinh năm 1963. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 327/10, đường Q, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Vũ Thị Y**, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 48/12B, khu vực D, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Trần Thanh Nh1**, sinh năm 1963. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 48/15B, đường H, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng: Bà **Trần Thị M1**, sinh năm 1954. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 24/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Nguyễn Thanh H**, bà **Đỗ Thị Huỳnh M** thống nhất trình bày:

Nguyên vào ngày 23/6/2012, bà M có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00532 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/11/2010, thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 01 diện tích 126m² đất ODT+CLN (75m² ODT+51m² CLN) cho bà Trương Thị Thu H2 với số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Trước khi nhận tiền, bà H2 và chồng là ông Lại Minh C buộc ông bà phải ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H2 mới chịu giao tiền, vì hoàn cảnh gia đình gặp quá nhiều khó khăn nên ông bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Lúc làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H2 kêu ông bà ở ngoài cửa bà H2 vô đó làm xong đem ra ngoài đưa vợ chồng ông bà ký tên, ông bà không được phòng Công chứng giải thích rõ ràng về quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong sự việc trên có sự sắp xếp của bà H2 che lấp nội dung của hợp đồng chuyển nhượng để bà H2 lừa gạt ông bà vì giá trị đất của ông bà cao gấp nhiều lần so với giá cầm cố cho bà H2, thuê nhà đất ông bà cũng đang đóng cho nhà nước, hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi sai địa chỉ của bà H2.

Khi ông bà nhận tiền, bà H2 nói là tiền còn 12.000.000 đồng, lấy trước 01 tháng tiền lời là 6.000.000 đồng, nếu sau này chuộc lại giấy thì bà H2 sẽ trừ lại 6.000.000 đồng mà bà H2 đã thu trước. Tổng cộng ông bà chỉ nhận từ bà H2 82.000.000 đồng, Mỗi tháng đóng 6.000.000 đồng cho bà H2 vào ngày 16 hàng tháng, chữ viết “Ngày 16 đóng lời” viết trên Hợp đồng chuyển nhượng photo mà ông bà đang giữ là chữ viết của bà H2. Ông bà đã đóng lãi từ tháng 7/2012 đến tháng 11/2016 là 53 tháng. Đến tháng 12/2016 bà H2 và chồng của bà H2 đến quán nước bà Năm Mum tiếp tục thu tiền lời của ông bà có sự chứng kiến của bà M1, lúc này ông bà có yêu cầu vợ, chồng bà H2 ghi biên nhận thu tiền thì vợ, chồng bà H2 không đồng ý mà còn hăm dọa và lớn tiếng nên ông bà nói không ghi biên nhận thì ông bà không đóng lời nữa. Từ đó đến nay vợ chồng bà H2 không thu tiền lời của ông bà.

Đến ngày 17/6/2021, Chi cục thi hành án dân sự quận M đến nhà ông bà thông báo phát mãi nhà đất của ông bà thì ông bà rất bất ngờ và rất bức xúc vì ông bà chỉ cầm đất chứ không có bán đất nên ông bà không đồng ý cưỡng chế nhà đất của ông bà.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Huỳnh M, ông Nguyễn Thanh H và Trương Thị Thu H2, được Văn phòng công chứng Trần Văn M1 công chứng ngày 23/6/2012 số công chứng 5813, quyển số 03/2012/TP/HĐGD là vô hiệu và giải quyết theo quy định chung của pháp luật. Ông bà đồng ý trả lại cho ông C bà Tr số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

*** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 16/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thanh X, bà Nguyễn Quỳnh H1, bà Lương Lệ H2, bà Đặng Thị N2, bà Võ Thị Xuân Đ, bà Vũ Thị Ý và bà Trần Thanh Nh1 thống nhất trình bày:**

Căn cứ theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 27/10/2020 của Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ thì ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr có nghĩa vụ trả cho các bà số tiền nợ như sau: Trả cho bà X số tiền 122.432.000 đồng, trả cho bà Quỳnh H1 số tiền 184.280.000 đồng, trả cho bà Lệ H2 số tiền 56.200.000 đồng, trả cho bà N2 số tiền 27.815.000 đồng, trả cho bà Đ số tiền 89.740.000 đồng, trả cho bà Y số tiền 76.500.000 đồng, trả cho bà Nh1 số tiền 72.486.000 đồng. Các bà đã có đơn yêu cầu thi hành án, hiện Chi cục thi hành án dân sự quận M đang thực hiện thủ tục cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản do bà H2 đứng tên để trả nợ cho các bà. Trong đó có thửa đất số 1141 hiện bà M và ông H đang tranh chấp. Nay các bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án này.

*** Tại Bản tự khai ngày 12/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ N1 (có đại diện là ông Tô Thanh D) trình bày:**

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện việc phát mãi tài sản của bà H2 để thi hành án.

*** Tại Bản tự khai ngày 10/9/2024, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Ngọc N là ông Tô Thanh D, bà Tô Ngọc Nh, bà Tô Ngọc A và bà Tô Ngọc A1 trình bày:**

ông D là chồng của bà N, còn bà nh, bà A và bà A1 là con của ông D, bà N. Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 27/10/2020 của Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ thì ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr có trách nhiệm thanh toán lại số tiền nợ cho bà N. Nay các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mọi vấn đề pháp lý chỉ căn cứ trên pháp lý quyền sử dụng đất do cơ quan chức năng cấp cho bà H2.

*** Tại Công văn số 179/CV-CCTHADS ngày 24/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự quận M, thành phố Cần Thơ trình bày:**

Ngày 25/4/2022, Chi cục thi hành án dân sự quận M ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 33/QĐ-CCTHADS ngày 25/4/2022 đối với ông Lại Minh C và bà Lại Thị Hồng Tr. Trong đó có quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 770058, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02967 được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 28/11/2013 cho bà Trương Thị Thu H2 (Di sản thừa kế) đất thuộc thửa số 1141, tờ bản đồ số 1, tọa lạc khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đến ngày 27/5/2022, Chi cục thi hành án dân sự quận M có nhận được thông báo của Tòa án nhân dân quận M, Chi cục thi hành án dân sự quận M đã ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2022 về việc hoãn thi hành án theo quy định cho đến nay chưa thẩm định giá và bán đấu giá. Hiện Chi cục thi hành án dân sự quận M đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH02967 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 28/11/2013 do bà Trương Thị Thu H2 đứng tên.

*** Tại Bản tự khai ngày 19/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn M1 trình bày:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5813 quyền số 03/2012 ngày 23/6/2012 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M và bà Trương Thị Thu H2 được thụ lý và giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Việc cho rằng “tài sản này chỉ thế chấp chứ không chuyển nhượng” Công chứng viên Trần Văn M1 khẳng định không chứng kiến và không biết việc này.

Tại phiên hòa giải ngày 23/7/2024, Văn phòng công chứng Trần Văn M1 (có đại diện là ông Trần Thanh L) trình bày bổ sung: Ngày 23/6/2012, Văn phòng công chứng Trần Văn M1 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Huỳnh M, ông Nguyễn Thanh H và Trương Thị Thu H2. Thủ tục công chứng hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng. Về việc ghi thông tin địa chỉ của bà H2 là “*quận Ninh Thủy*” chỉ là lỗi đánh máy, không làm ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/7/2023, người làm chứng bà Trần Thị M1 trình bày:**

Bà là chủ quán ăn và nước uống tại khu vực T, phường L. Bà có quen biết với ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M và bà Trương Thị Thu H2. Bà không có quan hệ họ hàng và cũng không có mâu thuẫn gì với ông H, bà M, bà H2.

Việc ông H, bà M vay tiền của bà H2 như thế nào bà không biết. Nhưng bà có chứng kiến ông H, bà M đóng tiền lãi cho bà H2 tại quán của bà rất nhiều lần nhưng không có làm giấy tờ gì. Ngoài ra, bà còn chứng kiến nhiều người khác tới quán của bà để đóng lãi cho bà H2 cũng không làm giấy tờ. Đến khoảng trước dịch COVID-19, ông H, bà M đến quán của bà đóng lãi cho bà H2 thì ông H có kêu bà H2 viết biên nhận cho ông H nhưng bà H2 không đồng ý nên hai bên có cự cãi lớn tiếng với nhau. Lúc đó, bà cũng có nói bà H2 làm giấy tờ cho ông H nhưng bà H2 cũng không đồng ý. Từ đó đến nay bà không có gặp ông H, bà M và bà H2 nữa. Sự việc xảy ra tại quán của bà nên bà có chứng kiến và biết sự việc, các bên tự hẹn với nhau đến quán của bà để giao nhận tiền, bà không có tham gia vào việc vay mượn của các bên. Ngoài ra, bà không biết sự việc gì khác. Do sức khỏe không đảm bảo nên bà xin được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 23/6/2012 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M với bà Trương Thị Thu H2 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn M1 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. ông H, bà M đồng ý trả cho ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr và ông Lại Minh Q số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02967 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 28/11/2023 do bà Trương Thị Thu H2 đứng tên để cấp lại giấy đất cho bà Đỗ Thị Huỳnh M theo quy định.

- Ông Tô Thanh D trình bày: Hiện nay, bà H2 còn nợ bà N1 số tiền khoảng 180.000.000 đồng, nợ bà N số tiền khoảng 360.000.000 đồng. bà N và bà N1 có yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự quận M kê biên tài sản của bà H2, trong đó có phần đất mà ông H, bà M đang sử dụng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu tiếp tục kê biên thửa đất số 1141 để thi hành án.

- Bà Nguyễn Quỳnh H1 trình bày: Bà thông nhất ý kiến với trình bày của ông Tô Thanh D.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Tòa án xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thực hiện đúng theo Điều 203; Thực hiện tổng đạt hợp lệ và xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan đúng theo quy định tại các Điều 178, 179, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký tòa án tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng về xét xử vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M và bà H2: ông H, bà M đã ký vào hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H2 đăng ký sang tên từ năm 2012 đến nay. Hơn nữa hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn M1, có sự chứng kiến của công chứng viên nên hợp đồng là có thật nhưng hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có tài sản là nhà, nhưng hợp đồng chuyển nhượng cũng không đề cập hay có thỏa thuận khác giữa các bên. Từ khi chuyển nhượng năm 2012 đến nay các bên không bàn giao thực địa, thực tế phần đất trên vẫn do bà M, ông H trực tiếp quản lý, sử dụng, bà H2 hay ông C bà Tr không ai có yêu cầu về việc bàn giao nhà đất

đã chuyên nhượng cho đến khi Chi cục thi hành án dân sự tiến hành xác minh để kê biên tài sản thi hành án.

Từ những căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/6/2012 vô hiệu theo Điều 122, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu*”. Do đó, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 23/6/2012 giữa ông H, bà M và bà H2 là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được xác định theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong vụ án này, bà H2, ông C bà Tr chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ trả đất. ông H bà M đã nhận số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký nên có nghĩa vụ trả lại. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do cả hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên chịu lỗi 50%.

Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 21/7/2023, giá trị đất: (ODT là 3.500.000 đồng/m² x 75m² = 262.500.000) + (CLN là 51m² x 2.500.000đồng = 127.500.000 đồng) – 100.000.000 đồng, phần còn lại là 290.000.000 đồng, chia 2 tương ứng là 145.000.000 đồng. Như vậy: ông H, bà M có nghĩa vụ trả cho người thừa kế của bà H2 là ông C bà Tr và ông Q số tiền 145.000.000 đồng + 100.000.000 đồng = 245.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 122, 127, 137, 411 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 Luật đất đai 2003, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M và bà Trương Thị Thu H2 ngày 23/6/2012, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn M1 là vô hiệu; ông H, bà M có trách nhiệm trả cho người thừa kế của bà H2 là ông C bà Tr, ông Q số tiền 245.000.000 đồng. Sau khi ông H, bà M hoàn thành việc thanh toán tiền cho ông C bà Tr và ông Q thì Chi cục thi hành án dân sự quận M bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1141 cho ông H, bà M để chỉnh lý sang tên. Về án phí dân sự: Đương sự chịu theo quy định.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Minh Q đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự quận M (có đại diện là ông Nguyễn Văn L1), bà Võ Thanh X, bà Lương Lệ H2, bà Đặng Thị N2, bà Võ Thị Xuân Đ, bà Vũ Thị Y và bà Trần Thanh Nh1, Văn phòng Công chứng Trần Văn M1 (có đại diện là ông Trần Thanh L) xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các

đương sự theo quy định tại Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết vụ án. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ô Môn theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Về nội dung vụ án:

Bà Đỗ Thị Huỳnh M là chủ sử dụng diện tích đất 126m² loại đất ODT+CLN (có 75m² đất ODT) thuộc thửa số 1141, tờ bản đồ số 1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00535 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 10/11/2010. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Ngày 23/6/2012, ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M với bà Trương Thị Thu H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1141, diện tích 126m², giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông H, bà M giao bản chính giấy đất cho bà H2. Sau đó, bà H2 thực hiện thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất số 1141 và được Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02967 ngày 28/11/2013.

Ngày 01/5/2019, bà Trương Thị Thu H2 chết. Tại Biên bản xác minh ngày 01/7/2024, bà H2 có chồng là ông Lại Minh Q và có 02 người con là bà Lại Thị Hồng Tr và ông Lại Minh Q, không xác định được thông tin cha mẹ của bà H2 là ai, đang sinh sống ở đâu và còn sống hay đã chết.

ông H, bà M cho rằng chỉ thế chấp giấy đất để vay của bà H2 số tiền 100.000.000 đồng, không có chuyển nhượng đất nhưng bà H2 đã tự ý sang tên giấy đất mà ông bà không hay biết. Do đó, ông H, bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2012 vô hiệu do giả tạo, ông bà đồng ý trả lại cho bà H2 (có người thừa kế là ông C bà Tr và ông Q) số tiền 100.000.000 đồng.

Văn phòng công chứng Trần Văn M1 xác định thủ tục công chứng hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Các bên đã đọc lại nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng. Về việc ghi thông tin địa chỉ của bà H2 là “*quận Ninh Thủy*” chỉ là lỗi đánh máy, không làm ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng.

Bà Võ Thanh X, bà Nguyễn Quỳnh H1, bà Lương Lê H2, bà Đặng Thị N2, bà Võ Thị Xuân Đ, bà Vũ Thị Y và bà Trần Thanh Nh1 bà Đặng Thị Mỹ N1 (có đại diện là ông Tô Thanh D) và bà Đặng Ngọc N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Tô Thanh D, bà Tô Ngọc Nh, bà Tô Ngọc A và bà Tô Ngọc

A1) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tiếp tục thực hiện việc phát mãi tài sản của bà H2 là thửa đất 1141 để thi hành án.

Người làm chứng bà Trần Thị M1 xác định có chứng kiến việc ông H, bà M đóng tiền lãi cho bà H2 nhưng không xác định được số tiền vay và tiền lãi cụ thể là bao nhiêu.

[4] Xét yêu cầu của các đương sự:

[4.1] Phần đất tranh chấp có diện tích là 126m² loại đất ODT+CLN (có 75m² đất ODT) theo Bản trích đo địa chính số 1123/TTKTTNMT ngày 29/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất thuộc thửa số 1141, tờ bản đồ số 1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02967 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 28/11/2013 do bà Trương Thị Thu H2 đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông H, bà M cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2012 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M với bà Trương Thị Thu H2 xuất phát từ giao dịch vay tiền, việc ký chuyển nhượng chỉ để làm tin cho hợp đồng vay tài sản nên các bên chỉ ký kết hợp đồng trên giấy tờ, còn thực tế thì nguyên đơn không có giao đất cho bà H2, thửa đất 1141 vẫn do nguyên đơn quản lý sử dụng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, bởi vì: Giá trị đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn so với giá trị thực tế; tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có căn nhà nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện việc chuyển nhượng đất, hiện đây là chỗ ở duy nhất của nguyên đơn nên đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thu hồi giấy đất đã cấp cho bà H2 để cấp lại giấy đất cho bà M đối với diện tích đất 126m² tại thửa đất số 1141.

Hội đồng xét xử xét thấy, về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2012 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn M1 theo quy định. Về nội dung, ông H, bà M và bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1141 nhưng không có việc chuyển giao đất trên thực tế, từ khi chuyển nhượng đến nay, bà H2 chưa từng yêu cầu nguyên đơn giao đất. Điều đó cho thấy, ngoài việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và sang tên giấy đất thì các bên chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều từ 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2023 thể hiện, trên phần đất tranh chấp có căn nhà của ông H, bà M đầu tư xây dựng năm 2010, hiện ông H, bà M đang sinh sống tại căn nhà này. Theo Giấy xác nhận nhà ở duy nhất ngày 24/7/2023 (Ủy ban nhân dân phường Thới Long xác nhận ngày 25/7/2023), ông H và bà M chỉ có nhà ở duy nhất tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn,

thành phố Cần Thơ. Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên ký kết chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng trên đất có căn nhà của nguyên đơn, đây cũng là chỗ ở duy nhất của nguyên đơn nên không thể bàn giao đất cho bị đơn. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với bà H2 có đối tượng không thực hiện được, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không thỏa các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Khoản 1 Điều 122 và Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, 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, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. bà H2 (người thừa kế là ông C bà Tr, ông Q) chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ trả đất; ông H, bà M thừa nhận đã nhận của bà H2 số tiền 100.000.000 đồng và đồng ý trả lại số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, trong vụ án này, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu lỗi 50%. Như vậy, nguyên đơn có nghĩa vụ bồi thường 1/2 giá trị đất chênh lệch cho ông C, bà Tr và ông Q.

Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 21/7/2023, giá trị đất chênh lệch tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với thời điểm giải quyết tranh chấp được xác định như sau: $(75\text{m}^2 \text{ ODT} \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2) + (51\text{m}^2 \text{ CLN} \times 2.500.000 \text{ đồng/m}^2) = 390.000.000 \text{ đồng} - 100.000.000 \text{ đồng}$ (giá trị đất thời điểm ký hợp đồng) = 290.000.000 đồng. Do mỗi bên chịu lỗi 50% nên mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị đất chênh lệch tương ứng số tiền 145.000.000 đồng. Như vậy, ông H, bà M có nghĩa vụ trả cho người thừa kế của bà H2 là ông C, bà Tr và ông Q số tiền chênh lệch giá trị đất 145.000.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng (ông H, bà M thừa nhận đã nhận của bà H2), tổng cộng là 245.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng*).

Hiện Chi cục thi hành án dân sự quận M đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02967 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 28/11/2013 do bà Trương Thị Thu H2 đứng tên. Sau khi ông H, bà M thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông C bà Tr và ông Q thì Chi cục thi hành án dân sự quận M có trách nhiệm bàn giao lại giấy đất nêu trên cho ông H, bà M chính lý, sang tên theo quy định.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M đã tạm nộp số tiền 5.592.000 đồng (*Năm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn đồng*), đã chi hết. Bị đơn ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr phải chịu

án phí không có giá ngạch (về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu) với số tiền là 300.000 đồng; ông H, bà M phải chịu 5% án phí trên tổng số tiền phải trả cho ông C bà Tr và ông Q (245.000.000 đồng x 5%) = 12.250.000 đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Từ những phân tích và đánh giá trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 121, 122, 137, 388, 411, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M đối với ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr và ông Lại Minh Q.

1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5813, quyền số 03/2012/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2012 giữa Bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Huỳnh M, ông Nguyễn Thanh H với Bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị Thu H2 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

2/ Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M trả cho ông Lại Minh C bà Lại Thị Hồng Tr và ông Lại Minh Q số tiền 245.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M được quyền sử dụng diện tích đất 126m² loại đất ODT+CLN (có 75m² đất ODT) theo Bản trích đo địa chính số 1123/TTKTTNMT ngày 29/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Sau khi ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, Chi cục thi hành án dân sự quận M có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M bản chính Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CH02967 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 28/11/2013 do bà Trương Thị Thu H2 đứng tên. Ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chính lý, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Ông Lại Minh C và bà Lại Thị Hồng Tr phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M số tiền 5.592.000 đồng (*Năm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lại Minh C và bà Lại Thị Hồng Tr phải nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Thanh H, bà Đỗ Thị Huỳnh M phải nộp số tiền 12.250.000 đồng (*Mười hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*). Khấu trừ số tiền 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) ông H, bà M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003728 ngày 12/12/2022, ông H, bà M còn phải nộp số tiền 9.450.000 đồng (*Chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*Đã ký*)

Bùi Trần Thanh Thế