

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN BÁC ÁI
TỈNH NINH THUẬN
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 03 - 5 - 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 BÁC ÁI, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Thọ Toàn.

2. Bà Cadá Thị Linh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bác Ái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bác Ái tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Bác Ái xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXX-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Võ Văn Th, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo giấy ủy quyền ngày 02/6/2023 của anh Võ Văn Th: Anh Phạm Văn C, sinh năm 1994 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 7, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Võ Văn Thuận: Anh Phạm Duy C1- Luật sư của Công ty luật TNHH HK & G - Chi nhánh tại EaKar (Có mặt).

Bị đơn: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1977 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: D/A ấp 4, xã H, huyện B, TP. Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: B/C Đ, ấp 2, xã H, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Chị Trần Nguyệt Ái Tr, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2/Chị Trần Thị Mộng Th1, sinh năm 1979 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: D/A ấp 4, xã H, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: B/C Đ, ấp 2, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng:

1/Chị Võ Thị H, sinh năm 1981 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Bà Võ Thị H1, sinh năm 1972 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại phiên tòa nguyên đơn anh Võ Văn Th và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Th, Luật sư anh Phạm Duy C1 cùng trình bày:

Ngày 24/4/2022 anh Võ Văn Th ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho anh Trần Quốc T một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63, diện tích 12.000 m², hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất 1.850.000.000 đồng, anh T đã đặt cọc cho anh Th số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 14/7/2022, anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T đến Văn phòng công chứng C của huyện N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 44 được tách từ thửa đất số 37 tờ bản đồ số 63, diện tích 9.498,4 m² tại thôn M, xã P, huyện B.

Ngày 26/4/2023 hai bên ký giấy cam kết với nội dung sau khi anh Th hoàn thành thủ tục sang tên ra sổ hồng cho anh T, anh T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng cho anh Th. Sau khi anh Th hoàn thành thủ tục sang tên, ngày 19/8/2022 anh T đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện B nhận giấy chứng nhận QSDĐ số DE 399567 ngày 18/7/2022, nhưng không trả số tiền còn lại cho anh Th, vì vậy anh làm đơn yêu cầu giải quyết.

1/Yêu cầu anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 phải liên đới có nghĩa vụ trả cho anh gồm tiền nợ gốc 1.650.000.000 đồng, tiền nợ lãi 1,5%/tháng do chậm trả tiền tính từ ngày 19/8/2022 đến nay xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2/Trường hợp anh Trần Quốc T vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022, anh Th yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022, anh Trần Quốc T phải trả lại quyền sử dụng đất cho anh Võ Văn Th.

Tại phiên tòa chị Trần Nguyệt Ái Tr trình bày:

Ngày 24/4/2022, chồng chị anh Võ Văn Th đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Quốc T một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 353648 ngày 30/9/2019 ở thôn M, xã P, huyện B. Giá trị 1.850.000.000 đồng, anh T và chị Trần Thị Mộng Th1 (Vợ anh Tuấn) đã đặt cọc cho anh Th số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi anh hoàn thành thủ tục tách thửa, trích lục sơ đồ đất và hợp đồng được công chứng, anh T phải có trách nhiệm trả cho anh Th số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được công chứng ngày vào 14/7/2022, anh T không có tiền trả cho anh Th theo cam kết, anh Th vẫn làm thủ tục sang tên thửa đất cho anh T, ngày 19/8/2022 anh T đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện B nhận giấy chứng nhận QSDĐ số DE 399567 ngày 28/7/2022 mà không trả số tiền nợ 1.650.000.000 đồng cho anh Th. Đến ngày 26/4/2023 anh T tiếp tục viết giấy cam kết trả số tiền nợ trên cho anh Th vào ngày 15/5/2023, nhưng đến nay anh T vẫn chưa thanh toán, vì vậy anh Th làm đơn yêu cầu anh T, chị Trần Thị Mộng Th1 là người liên đới phải có nghĩa vụ trả cho anh Th số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi 1,5% tính từ ngày 19/8/2022 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

Mặc dù không có mặt tại phiên tòa, nhưng trong lời khai của người làm chứng bà Võ Thị H1 đã trình bày.

Ngày 24/4/2022 bà đã chứng kiến việc anh Võ Văn Th làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Quốc T một phần, diện tích thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2019 ở khu vực thôn M, xã P, huyện B. Hai bên thoả thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 1.850.000.000 đồng, anh T và chị Trần Thị Mộng Th1 (Vợ anh T) đặt cọc cho anh Th số tiền 200.000.000 đồng và thoả thuận sau khi anh Th làm xong thủ tục tách thửa, trích lục sơ đồ đất, anh T phải có trách nhiệm thanh toán cho anh Th, số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng. Sau khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng anh T không thanh toán số tiền còn lại cho anh Th theo cam kết, đề nghị Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Mặc dù không có mặt tại phiên tòa, nhưng trong lời khai của người làm chứng chị Võ Thị H đã trình bày.

Ngày 26/4/2023 chị có chứng kiến việc anh Võ Văn Th làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Quốc T một phần, diện tích thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2019 ở khu vực thôn M, xã P, huyện B. Hai bên thoả thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 1.850.000.000 đồng, anh T và chị Trần Thị Mộng Th1 (Vợ anh T) đặt cọc cho anh Th số tiền 200.000.000 đồng và thoả thuận, sau khi anh Th làm xong thủ tục tách thửa, trích lục sơ đồ đất, anh T phải có trách nhiệm thanh toán cho anh Th, số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng, nhưng sau khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ, anh T không thanh toán cho anh Th số tiền còn lại theo cam kết, đề nghị Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bác Ái phát biểu quan điểm:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Nguyên đơn anh Võ Văn Th và người đại diện theo uỷ quyền của anh Th, anh Phạm Văn C đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn anh Trần Quốc T không có mặt theo giấy triệu tập của Toà án, không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Nguyệt Ái Tr đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Trần Thị Mộng Th1 không có mặt theo giấy triệu tập của Toà án, không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người có nghĩa vụ liên quan. Người làm chứng chị Võ Thị H và bà Võ Thị H1 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người làm chứng.

Ngày 18/9/2023 Toà án huyện Bác Ái ra Quyết định uỷ thác cho Toà án huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tổng tụng, lấy lời khai anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1, nhưng hai người vắng mặt nên Toà án không lấy được lời khai theo yêu cầu uỷ thác của Toà

án huyện Bác Ái. Ngày 20/02/2024 anh T và chị Th1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T, thửa đất đang xảy ra tranh chấp ở thôn M, xã P, huyện B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Bác Ái theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung sự việc:

Ngày 24/4/2022 anh Võ Văn Th ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho anh Trần Quốc T một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63, diện tích 12.000 m², hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất 1.850.000.000 đồng, anh T đã đặt cọc cho anh Th số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 14/7/2022, anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T đến Văn phòng công chứng C của huyện N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 44 được tách từ thửa đất số 37 tờ bản đồ số 63, diện tích 9.498,4 m² tại thôn M, xã P, huyện B.

Ngày 26/4/2023 hai bên ký Giấy cam kết với nội dung sau khi anh Th hoàn thành thủ tục sang tên ra sổ hồng cho anh T, anh T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng cho anh Th. Sau khi anh Th hoàn thành thủ tục sang tên, ngày 19/8/2022 anh T đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện B nhận giấy chứng nhận QSDĐ số DE 399567 ngày 18/7/2022, nhưng không trả số tiền còn lại cho anh Th, vì vậy anh làm đơn yêu cầu giải quyết.

1/Yêu cầu anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 phải liên đới có nghĩa vụ trả cho anh gồm tiền nợ gốc 1.650.000.000đồng, tiền nợ lãi 1,5%/tháng do chậm trả tiền tính từ ngày 19/8/2022 đến nay xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2/Trường hợp anh Trần Quốc T vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022, anh Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022, anh Trần Quốc T phải trả lại quyền sử dụng đất cho anh Võ Văn Th.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát nhân dân huyện Bác Ái nhận thấy.

Kết luận giám định số 234/KL-KLHS ngày 31/10/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2022 (Ký hiệu A1); Giấy cam kết ngày 14/7/2022 (Ký hiệu A2); Giấy cam kết ngày 26/4/2023 (Ký hiệu A3) mang tên Trần Quốc T trên tài liệu so sánh với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 của Văn phòng Công chứng Cao nguyên (Ký hiệu M) là do cùng một người ký, viết ra.

Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 giữa anh Th và anh T là hợp pháp, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Ngày 19/8/2022 anh T đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện B nhận giấy chứng nhận QSDĐ số DE 399567 ngày 18/7/2022, nhưng không trả số tiền nợ cho anh Th theo đúng cam kết nên anh Th yêu cầu buộc ông T phải có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc 1.650.000.000đ, tiền nợ lãi 1,5%/ tháng tính từ ngày 19/8/2022 đến nay xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015 nên có cơ sở chấp nhận. Không

chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 giữa anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T.

Sau khi được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 399567 cấp ngày 28/7/2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 167, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015. Anh Trần Quốc T đã làm thủ tục tách thành 3 thửa đất là: 45, 46, 47.

- Ngày 17/8/2022 anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 46 cho ông Trần Quang K, sinh năm 1971, trú tại Phan A, phường T, quận T, TP. Hồ Chí Minh, ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 837885, diện tích 2.334,3 m².

- Ngày 21/10/2022 anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 45 cho ông Trần Minh N, sinh năm 1986, trú tại ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang, ông Trần Minh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 639765, diện tích 2.180 m².

- Ngày 15/12/2022 anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 47 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1969, trú tại X, phường 21, quận B, TP. Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Kim H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 619689, diện tích 4.984,1 m².

Trong vụ án này ông Trần Quang K, ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị Kim H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng anh T, chị Th1 là ngay tình, hợp pháp theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nên được bảo vệ theo quy định của pháp luật.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; các Điều 133, 275, 278, 280, 357, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên:

1/Không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 của nguyên đơn anh Võ Văn Th.

2/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 giữa anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T.

3/Buộc anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 phải liên đới có nghĩa vụ trả cho anh Võ Văn Th, số tiền nợ gốc 1.650.000.000đ, số tiền lãi 1,5%/ tháng từ ngày 19/8/2022 đến ngày 03/5/2024 (20 tháng 14 ngày) là 506.177.000 đồng). Tổng cộng 2.156.2177.000 đồng.

- Về án phí:

Buộc anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 phải liên đới chịu 75.131.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Văn Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu huỷ hợp đồng không được chấp nhận, số tiền án phí được khấu trừ vào số tiền anh Th đã nộp tạm ứng án phí 47.119.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000038 ngày 11/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bác Ái, hoàn trả lại cho anh Th số tiền tạm ứng án phí 46.819.000 đồng.

- Về các chi phí tố tụng khác:

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Th đã nộp 5.600.000 đồng để chi phí cho việc giám định chữ viết, chữ ký và tiền xe đi lại, anh Th có yêu cầu anh T phải giao trả lại cho anh số tiền trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Ngày 31/7/2023 anh Võ Văn Th làm đơn khởi kiện yêu cầu anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 là người liên đới phải có nghĩa vụ trả cho anh Th số tiền nợ gốc, nợ lãi 1,5% tính từ ngày 19/8/2022 theo quy định của pháp luật; Trường hợp anh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/7/2022, anh Th yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/7/2022, anh T phải trả lại quyền sử dụng đất cho anh Th. Tòa án huyện Bắc Ái áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

1.1. Sau khi thụ lý vụ án Toà án huyện Bắc Ái đã nhiều lần triệu tập anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 đến giải quyết, nhưng hai người vắng mặt không có lý do. Ngày 09/3/2023 anh Phạm Văn C là người đại diện theo ủy quyền của anh Th đã làm đơn yêu cầu Toà án huyện Bắc Ái cho giám định chữ ký, chữ viết của anh T trong Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/4/2022; Giấy cam kết ngày 14/7/2022; Giấy cam kết ngày 26/4/2023.

1.2. Sau khi Toà án huyện Bắc Ái ra Quyết định uỷ thác cho Toà án huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tổng tụng, lấy lời khai anh T và chị Th1, do các đương sự vắng mặt nên Toà án huyện Bình Chánh không lấy được lời khai theo yêu cầu uỷ thác của Toà án huyện Bắc Ái. Ngày 20/02/2024 anh T và chị Th1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh T, chị Th1 là có căn cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

2.1. Ngày 24/4/2022, anh Võ Văn Th làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho anh Trần Quốc T một phần diện tích thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 353648 ngày 30/9/2019 ở khu vực thôn M, xã P, huyện B, giá trị chuyển nhượng đất 1.850.000.000 đồng, anh T, chị Trần Thị Mộng Th1 đã đặt cọc cho anh Th số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi anh Th hoàn thành thủ tách thửa, trích lục sơ đồ đất và hợp đồng được công chứng, anh T phải có trách nhiệm trả cho anh Th số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng.

Sau khi anh Th hoàn thành thủ tục sang tên, ngày 19/8/2022, anh T đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện B nhận giấy chứng nhận QSDĐ số DE 399567 ngày 28/7/2022 tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 63, diện tích 9.498,4 m², nhưng không thanh toán số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng cho anh Th là đúng với thực tế.

2.2. Tại phiên tòa anh Võ Văn Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi, người người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Phạm Duy C1 cho rằng, do anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ số tiền 1.650.000.000 đồng cho anh Th, đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

14/7/2022 giữa anh Th và anh T, đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có cơ sở. Bởi lẽ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th và anh T được công chứng vào ngày 14/7/2022, hai bên đã thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng đất được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 167, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 giữa anh Th và anh T.

2.3. Công văn số 26/VPĐK- CNBA-CCTT ngày 28/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Bắc Ái cho thấy, sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DE 399567 ngày 28/7/2022 tại thửa đất số 44, tờ bản đồ 63, diện tích 9.498,4 m², anh Trần Quốc T đã tách thành 03 thửa và chuyển nhượng lại cho ông Trần Minh N, sinh năm 1986, địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang; Ông Trần Quang K, sinh 1971, địa chỉ: Phan A, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1969, địa chỉ: X, phường 21, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, những người này đã hoàn thành thủ tục sang tên và được nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phiên tòa ngày 29/4/2024 anh Phạm Văn C và Luật sư Phạm Duy C1, đề nghị Hội đồng xét xử cho tạm dừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ, xem xét thẩm định, định giá thửa đất và đưa ông N, ông K, bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, sau khi nghiên cứu các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử nhận thấy việc anh T, chị Th1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông N, ông K, bà H2 là ngay tình và các bên đã thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó việc anh T chưa thanh toán khoản tiền nợ 1.650.000.000 đồng cho anh Th là trách nhiệm riêng của anh T không có liên quan đến ông N, ông K và bà H, vì vậy ý kiến của anh C và Luật sư C1 là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.4. Căn cứ vào kết luận giám định số 234/KL-KLHS ngày 31/10/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2022 (Ký hiệu A1); Giấy cam kết ngày 14/7/2022 (Ký hiệu A2); Giấy cam kết ngày 26/4/2023 (Ký hiệu A3) mang tên Trần Quốc T trên tài liệu so sánh với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 của Văn phòng Công chứng C (Ký hiệu M) là do cùng một người ký, viết ra.

Tại phiên tòa đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Ái, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 giữa anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T là có cơ sở nên chấp nhận. Tuy nhiên cần phải xem xét lại khoản tiền lãi suất 1,5%/tháng anh Th yêu cầu cho phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, buộc anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 là người liên đới phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Th, tổng cộng 1.931.416.000 đồng (*Trong đó tiền nợ gốc 1.650.000.000 đồng và tiền nợ lãi 281.416.000 đồng*).

Không chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của anh Võ Văn Th, buộc anh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của số tiền 225.134.000 đồng, do bị bác yêu cầu.

[3] Về án phí và chi phí khác:

3.1. Về án phí: Căn cứ Điều 161, Điều 162 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 phải liên đới chịu 69.942.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 11.256.000 đồng án phí dân sự, do bị bác một phần yêu cầu, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả lại cho anh Th 35.563.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000038 ngày 11/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bác Ái.

3.2. Về chi phí tố tụng khác: Anh Trần Quốc T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Võ Văn Th số tiền 5.600.000 đồng chi phí cho việc giám định chữ viết, chữ ký và tiền xe đi lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 162 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ khoản 1 Điều 167, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Các điều 117, 119, 133, 275, 278, 280, 357, 468, 502 và 503 của Bộ luật dân sự 2015.

1/Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 của nguyên đơn anh Võ Văn Th.

2/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 giữa anh Võ Văn Th và anh Trần Quốc T.

3/Buộc anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 là người liên đới phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Võ Văn Th, số tiền 1.931.416.000 đồng (*Trong đó tiền nợ gốc 1.650.000.000 đồng và tiền nợ lãi 281.416.000 đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán cho người được thi hành án số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải tiếp tục trả cho người được thi hành án một khoản lãi suất của số tiền chậm trả được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4/ Về án phí: Anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Mộng Th1 phải liên đới chịu 69.942.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Th số tiền tạm ứng án phí 35.563.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000038 ngày 11/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bác Ái.

5/ Về chi phí tố tụng khác: Anh Trần Quốc T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Võ Văn Th số tiền 5.600.000 đồng chi phí cho việc giám định chữ viết, chữ ký và tiền xe đi lại.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6/Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo nguyên đơn có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Bác Ái;
- Chi cục THADS huyện Bác Ái;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn:

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

Nguyễn Đức Thiện