

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 310/2022/DS-ST
Ngày 29 – 12 – 2022
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Hồng Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Sĩ Hùng
Bà Trương Tuyết Thoa

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Thắm – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Quách Quang Bảo – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 348/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

- Nguyên đơn:*** 1. Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1954; (Có mặt)
2. Bà Phan Mỹ H, sinh năm 1955. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Võ Kim M, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Khóm N, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh L, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khóm 8, phường L, thị xã G, tỉnh B. (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2022 có xác nhận của Trại tạm giam Công an tỉnh Cà Mau) (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N – chi nhánh Cà Mau. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ch – Chức vụ: Phó Giám đốc. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 14-16, Ngô Quyền, Phường H, thành phố C, Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và ông***

Phạm Thanh S, bà Phan Mỹ H trình bày như sau: Vào năm 2019 vợ chồng tôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Kim M, thửa số 086, tờ bản đồ số 10, diện tích 495,94m² đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận số X 938586, do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 28/10/2003, giá chuyển nhượng là 13 tỷ đồng. Bà M đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất là 8 tỷ đồng, số tiền còn lại là 5 tỷ đồng, chúng tôi yêu cầu nhiều lần nhưng bà M xin chậm trả và hứa sẽ trả lãi cho tôi. Tuy nhiên sau đó bà M vẫn không trả cả gốc và lãi. Ngày 14/3/2020, bà M viết biên nhận nợ tôi tổng số tiền gốc và lãi là 5,2 tỷ đồng và cam kết trả trong vòng 06 tháng nhưng vẫn không thực hiện đúng cam kết. Ngày 11/11/2020, bà M lập Giấy thỏa thuận thiếu tôi tiền lãi tính đến ngày 11/11/2020 là 400 triệu đồng. Do đó, tính đến ngày 11/11/2020 bà M thiếu tôi tổng số tiền gốc và lãi là 5,6 tỷ đồng (5,2 tỷ đồng + 400 triệu đồng). Bà M cam kết sẽ thanh toán cho tôi 5,6 tỷ đồng hạn chót là ngày 31/12/2020 nhưng đã quá thời hạn trên vẫn không thanh toán. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên bà M đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Cà Mau để vay vốn. Tôi có làm đơn tố giác bà M gửi đến Công an tỉnh Cà Mau nhưng tại Văn bản số 71/PC03 ngày 25/5/2022 của Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Cà Mau thể hiện: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và bà M là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Kim M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 24/6/2019, đồng thời buộc bà M trả cho vợ chồng tôi số tiền gốc và lãi là 5,6 tỷ đồng.

** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/8/2022, bị đơn bà Võ Kim M trình bày:* Năm 2019 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh S và bà Phan Mỹ H thửa đất số 086, tờ bản đồ số 10, diện tích 495,94m² (trong đó đất ở là 270m², đất lập vườn là 225,94m²) đất tọa lạc tại ấp Bà Điều xã Lý Văn Lâm theo giấy chứng nhận số X938586 do UBND thành phố Cà Mau cấp. Giá chuyển nhượng là 13 tỷ đồng. Tôi đã thanh toán cho phía nguyên đơn 8 tỷ đồng, còn thiếu lại 5 tỷ đồng. Ngày 14/3/2020 tôi có viết biên nhận nợ với tổng gốc và lãi là 5,2 tỷ đồng. Ngày 11/11/2020 tại Cơ quan điều tra tôi có viết Giấy thỏa thuận thiếu ông S gốc và lãi là 5,4 tỷ đồng và có hứa sẽ trả khi ông S hoàn tất thủ tục ký giáp ranh với bà Phụng (Tài Lộc). Nay ông S và bà H khởi kiện yêu cầu tôi trả 5,6 tỷ đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng thì tôi đồng ý với điều kiện ông S và bà H phải thực hiện hoàn tất thủ tục ký giáp ranh để tôi đổi sổ giấy chứng nhận mới. Nếu ông S, bà H không thực hiện được thủ tục ký giáp ranh thì tôi yêu cầu định giá lại theo giá thị trường, đối trừ với số tiền đã trả còn thiếu bao nhiêu thì tôi trả bù thêm vì khi chuyển nhượng thì phần đất có 02 mặt tiền mới có giá 13 tỷ đồng, còn không hoàn tất thủ tục ký giáp ranh thì đất chỉ có 01 mặt tiền thì không đến giá 13 tỷ đồng. Do tôi đang bị tạm giam nên xin vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa giải quyết vụ án.

** Tại Văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 14/6/2022 và đơn xin vắng mặt của Ngân hàng N - chi nhánh Cà Mau trình bày:* Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại

dịch vụ Thịnh Phát Cà Mau thanh toán tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 7501LAV202000827/HĐTD và số 01-7501LAV202000827/PLHĐTD. Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã thụ lý và giải quyết tại Bản án số 12/2022/KDTM-ST ngày 29/6/2022. Vì vậy Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Cà Mau không có yêu cầu trong việc tranh chấp này, nhưng đề nghị khi giải quyết vụ án cần đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng và xin được phép không tham gia tố tụng và vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà Võ Kim M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/6/2019. Buộc bà Võ Kim M trả cho ông Phạm Thanh S, bà Phan Mỹ H số tiền 5.600.000.000đ.

- Đại diện hợp pháp của bị đơn không yêu cầu định giá lại, đồng ý việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý thanh toán cho phía nguyên đơn số tiền còn nợ là 5,6 tỷ đồng.

- Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau: Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Võ Kim M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/6/2019. Buộc bà Võ Kim M trả cho ông Phạm Thanh S, bà Phan Mỹ H số tiền 5.600.000.000đ. Về án phí bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại phường 5, thành phố Cà Mau (Hiện đang bị tạm giam tại Trại tam giam công an tỉnh Cà Mau) nên theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[2] Về tố tụng: Đại diện Ngân hàng N – chi nhánh Cà Mau có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện Ngân hàng theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2019, trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu gốc và lãi là 5,6 tỷ đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 24/6/2019 giữa ông Phạm Thanh S, bà Phan Mỹ H và bà Võ Kim M thấy rằng: Ông S và bà H là chủ sở hữu quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số X 938586 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 28/10/2003, thay đổi nội dung pháp lý ngày 26/8/2014. Vào ngày 24/6/2019, ông S, bà H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Kim M với giá chuyển nhượng là 13 tỷ đồng. Hợp đồng giao kết trên tinh thần tự nguyện, có công chứng tại Phòng công chứng số 1, đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Tài sản đã được đăng ký thay đổi chủ sở hữu hợp pháp sang bên mua nên việc chuyển nhượng trên đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên bên mua vẫn chưa thực hiện xong việc thanh toán tiền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 24/6/2019 là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phần lãi, theo lời trình bày của ông S, bà M, biên nhận ngày 14/3/2020 và Giấy thỏa thuận ngày 11/11/2020 thể hiện bà M còn nợ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 5 tỷ đồng, đồng thời bà M cam kết trả lãi tuy nhiên không thực hiện. Nay nguyên đơn yêu cầu bà M trả tiền vốn là 5 tỷ đồng và tiền lãi bà M cam kết trả là 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 5,6 tỷ đồng. Xét thấy tại Biên nhận ngày 14/3/2020 và Giấy thỏa thuận ngày 11/11/2020, bà M cam kết thanh toán tiền vốn và cam kết trả lãi là 1%/tháng, việc thỏa thuận lãi là sự tự nguyện của bà M và phù hợp với quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vốn 5 tỷ đồng và 600.000.000 đồng tiền lãi đến thời điểm cam kết là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

[5] Đối với việc bà M yêu cầu ông S, bà H thực hiện việc ký giáp ranh, quá trình giải quyết ông S trình bày ông vẫn đồng ý liên hệ ký giáp ranh khi bà M đổi sổ nhưng do sau khi chuyển nhượng bà M lấy Giấy chứng nhận thế chấp Ngân hàng vay tiền nên không thể thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận mới. Xét thấy việc ký giáp ranh không phải là điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng hoặc thỏa thuận về giá cả chuyển nhượng. Về mặt thủ tục pháp lý thì quyền sở hữu quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà M xong, việc không thể ký giáp ranh được là do lỗi của bị đơn do chưa thực hiện thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận đã sử dụng giấy cũ thế chấp ngân hàng. Đồng thời hiện phần đất chuyển nhượng đang bị kê biên để xử lý tài sản nên việc bà M đặt ra yêu cầu ông S, bà H phải thực hiện xong việc liên hệ ký giáp ranh nếu không thực hiện thì yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường để tính lại giá chuyển nhượng là không có cơ sở. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý thanh toán số tiền gốc và lãi là 5,6 tỷ đồng theo yêu cầu của nguyên đơn và xác định không yêu cầu định giá lại phần đất.

[6] Đối với phần đất chuyển nhượng, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu đo đạc, thẩm định tại chỗ và đồng thời do tài sản đang bị kê biên theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 14/10/2022 nên không cần thiết phải thực hiện việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ phần đất.

Đối với Ngân hàng N đã được xem xét giải quyết tại Bản án số 12/2022/KDTM-ST ngày 29/6/2022, trong vụ án này Ngân hàng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền gốc và lãi 5,6 tỷ đồng là có cơ sở và theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau là có cơ sở nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 280, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh S và bà Phan Mỹ H về việc buộc bà Võ Kim M thanh toán số tiền 5.600.000.000đ (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Thanh S, bà Phan Mỹ H có đơn yêu cầu thi hành án, bà Võ Kim M không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Kim M phải chịu là 113.600.000 đồng (Chưa nộp).

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 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.

Ông S, bà H, bà M có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Cà Mau có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Phạm Hồng Xuyên

