TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN M** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **39**/2019/DS-ST
Ngày 07-8-2019
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 M, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Việt Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Quốc Thống;

Ông Nguyễn Hải Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà D Như Ý, Thư ký Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2015/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2015 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2019/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1980 và ông Huỳnh Thanh P1, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: A, đường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà D ủy quyền cho ông P1 ngày 20/11/2017.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Tấn Đ, sinh năm 1966 và bà Lai Thị P2, sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phạm Thị C, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Ấp Xóm Mới, xã Biển Bạch Đông, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

+ Ông Đặng Quốc V, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp 10, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

Ông P1 có mặt, bà P2, ông Đ, bà C, ông V vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 11 năm 2015, tại biên bản hòa giải 27/01/2016 nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P1 trình bày:

Ngày 29/10/2014 vợ chồng ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà P2 3 thửa tổng diện tích 2.050m^2 với giá thỏa thuận 320.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho P2, Đ và P2, Đ đã giao cho ông 03 giấy chứng nhận của 03 phần đất ông sang. Trong đó hai giấy chứng nhận quyền sử dụng số BI 848877 và BU 146599 ông Đ đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông nhưng chưa giao đất, còn phần đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 195627 tờ bản đồ số 09, thửa số 408, diện tích 1.350m^2 thì vợ chồng Đ, P2 không giao đất và cũng chưa chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông do ông Đặng Quốc V là chủ đất cũ ngăn cản, các hợp đồng chuyển nhượng này đã được công chứng tại Văn Phòng công chứng đất mũi. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Đ và P2 tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu Đ, P2 giao hai phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 848877 và BU 146599 cho ông, yêu cầu Đ, P2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao phần đất số BG 195627 tờ bản đồ số 09, thửa số 408, diện tích 1.350m^2 cho vợ chồng ông. Buộc ông Đ và bà P2 giao lại nhà trên đất cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa, ông P1 trình bày: ông vẫn giữ yêu cầu đối với ông Đ và bà P2 về việc giao diện tích đã chuyển nhượng đối với 3 thửa đất mà ông đã chuyển nhượng của ông Đ và bà P2 đã được ghi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông và vợ. Đối với diện tích đo đạt thực tế tại giấy chứng nhận quyền sử dụng số BG 195627 tờ bản đồ số 09, thửa số 408, diện tích 1.350m^2 có chênh lệch giảm, ông thống nhất với diện tích đo đạt thực tế. Đối với phần đất đã chuyển nhượng có nhà cấp 4 của ông Đ và bà P2 khi thực hiện chuyển nhượng có thỏa thuận giao nhà cho ông nhưng do sơ suất không thể hiện trong hợp đồng nên ông yêu cầu ông Đ và bà P2 di dời nhà để giao đất cho ông.

- Tại biên bản hòa giải ngày 27 tháng 01 năm 2016 và các lời trình bày trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lai Thị P2 trình bày: trước đây khi vợ chồng bà có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên ông P1 dẫn ông Bo lại nhà bà giới thiệu là cán bộ Ngân hàng và Bo hướng dẫn vợ chồng bà cách vay vốn và nói phí là 10.000.000 đồng, bà đồng ý và đã đưa cho ông Bo và Phong 10.000.000 đồng. Do đó vợ chồng bà cùng với ông V, bà C đem 03 giấy chứng nhận do ông Đ, ông V, bà C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gặp Phong, Bo. Phong, Bo nói 03 giấy chứng nhận này chưa đủ điều kiện vay vốn nên Phong cho bà C vay 60.000.000 đồng và kêu Chen, Việt chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đứng tên để vay tiền cho nó dễ. Sau khi chuyển tên Phong nói vẫn chưa vay tiền được nên Phong tiếp tục đưa tiền cho vợ chồng bà, Chen, Việt để vay tạm. Sau đó Phong nói trường hợp của vợ chồng bà vẫn không

vay vốn được nên Phong kêu ông Đ ra phòng công chứng để chuyển tên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đ đứng tên cho Phong để dễ vay vốn. Nhưng sau khi chuyển tên thì vẫn không vay vốn được. Nay Phong yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu vợ chồng bà giao hai phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 848877 và BU 146599 cho ông, yêu cầu vợ chồng bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao phần đất BG 195627 tờ bản đồ số 09, thửa số 408, diện tích 1.350m^2 cho ông P1. Bà không đồng ý giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho ông P1, vì vợ chồng bà không có thực hiện việc sang nhượng đất cho vợ chồng Phong mà thực chất chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Vợ chồng bà đã nhận của Phong nhiều lần tổng cộng 320.000.000 đồng, bà đồng ý trả dần cho Phong mỗi tháng 5.000.000 đồng. Trong quá trình vay tiền của Phong bà đã đóng lãi cho Phong trên 40.000.000 đồng. Bà yêu cầu Phong thực hiện việc chuyển tên trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Đ.

Tại đơn trình bày ngày 26/01/2016 bị đơn ông Phạm Tấn Đ trình bày: ông có doanh nghiệp Phạm Đạt chuyên mua bán cây gỗ thiếu vốn kinh doanh nên có ý định thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Sau đó ông ông được giới thiệu gặp ông Bo và ông P1 để làm thủ tục. Ông và ông V với bà C là người được ông Bo và ông P1 hứa cho vay vốn đem 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông P1 để vay vốn ngân hàng nhưng chưa vay được nên tạm cho bà C vay 60.000.000 đồng, ngoài ra còn hướng dẫn chuyển tên sang một người cho dễ vay nên đã chuyển sang ông đứng tên. Sau đó ông Bo và ông P1 vẫn nói là không vay được tiền nên yêu cầu ông chuyển tên cho ông P1 để dễ đứng tên vay. Trong thời gian chờ vay được vốn thì ông P1 có cho ông bà C vay tiền sử dụng. Khi chuyển tên cho ông P1 xong thì vẫn không vay tiền Ngân hàng được mà phải đóng lãi cho ông P1 nhiều lần tổng cộng 49.000.000 đồng. Ông yêu cầu ông P1 phải làm thủ tục chuyển trả lại phần đất mà ông đã chuyển tên cho ông P1 và ông hoàn trả lại cho ông P1 số tiền đã tạm ứng bằng lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Việc tuân thủ của Thẩm phán trong quá trình chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng vẫn còn để án quá hạn. Việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: Ông P1 và bà D thực hiện nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P2 và ông Đ 3 phần đất tại xã K, huyện M tổng diện tích 2.050m^2 với giá thỏa thuận 320.000.000 đồng, ông P1 đã giao tiền đủ. Hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P1 và bà D đối với ông Đ và bà P2. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông P1, bà D với ông Đ và bà P2 được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện M.

Bị đơn ông Đ và bà P2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V và bà C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà C, ông V, bà P2.

[2] Về nội dung:

Ngày 29/10/2014 ông P1, bà D hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà P2 và ông Đ 03 thửa đất tại xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau.

Quá trình tố tụng bà P2 và ông Đ cho rằng không thực hiện việc chuyển nhượng mà chỉ làm thủ tục chuyển tên cho ông P1 để nhờ ông P1 thực hiện vay Ngân hàng dùm; bà P2, ông Đ và ông P1 thừa nhận có giao nhận của ông P1 số tiền 320.000.000 đồng, ngoài ra bà P2 và ông Đ xác định có đóng lãi nhiều lần cho ông P1 được 49.000.000 đồng và không đồng ý giao đất do không chuyển nhượng đất cho ông P1. Tại phiên tòa, ông P1 không thừa nhận có nhận tiền lãi 49.000.000 đồng và không thừa nhận lời trình bày của bà P2 và ông Đ trong quá trình tố tụng, ông P1 yêu cầu bà P2 và ông Đ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện. Xét thấy, ông P1 không thừa nhận lời trình bày của bà P2 và ông Đ; ông Đ và bà P2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc nhờ đứng tên dùm nên lời trình bày của bà P2 và ông Đ là không có căn cứ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1, bà D với ông Đ và bà P2 đã được thực hiện công chứng theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng đã thỏa mãn các điều kiện về việc chuyển nhượng, cụ thể, tại thời điểm chuyển nhượng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đều do ông Đ và bà P2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, việc thực hiện chuyển nhượng do các bên tự nguyện không ai ép buộc và đã được ghi nhận quyền sử dụng đất tại Văn Phòng đăng ký đất đai nên về thủ tục các bên đã thực hiện hoàn thành việc chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông P1 chưa nhận được đất nên yêu cầu buộc ông Đ và bà P2 giao đất theo hợp đồng là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Theo biên bản đo đạt các thửa đất diện tích thực tế và vị trí tứ cận cụ thể gồm:

Thửa thứ nhất có giấy chứng nhận quyền sử dụng số BU 146599 số thửa 40, tờ bản đồ số 10 tại Ấp A, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau. Phía Đông giáp đất bảo lưu ven sông Cái Tàu dài 10 mét; phía Tây giáp đất lộ xi măng dài 10 mét; phía Nam giáp đất bà Ngô Thị Lánh dài 20 mét; phía Bắc giáp bà Ngô Thị Lánh dài 20 mét. Tổng diện tích là 200 m^2.

Thửa thứ hai có giấy chứng nhận quyền sử dụng số BU 195627 số thửa 408, tờ bản đồ số 9 tại ấp 10, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau. Phía Đông giáp đất Lê Thu Phương dài 49 mét; phía Tây giáp đất Ủy ban xã quản lý dài 09 mét; giáp đất bà

Huỳnh Mỹ Liên dài 30 mét, giáp đất bà Nguyễn Thị Thủy dài 16,8 mét; phía Nam giáp đất bà Huỳnh Mỹ Liên dài 30 mét, giáp đất bà Nguyễn Thị Thủy dài 10 mét; phía Bắc giáp bờ xáng kinh 500 dài 52 mét. Tổng diện tích là 1.214,1 m^2.

Thửa thứ ba có giấy chứng nhận quyền sử dụng số BI 848877 số thửa 89, tờ bản đồ số 09 tại ấp 10, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau. Phía Đông giáp đất bà Phan Trúc Linh dài 10 mét; phía Tây giáp đất đất Ủy ban xã quản lý dài 10 mét; phía Nam giáp đất bà Phạm Thanh Thoảng dài 50 mét; phía Bắc giáp bà Võ Thị Hương dài 50 mét. Tổng diện tích là 500 m^2.

Đối với tài sản trên đất, tại phiên tòa, ông P1 thay đổi yêu cầu, ông P1 yêu cầu ông Đ di dời nhà và tài sản để giao đất. Xét thấy, khi thực hiện chuyển nhượng các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất, ông P1 cho rằng có thỏa thuận nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, tại phiên tòa, ông P1 yêu cầu bà P2, ông Đ di dời nhà để giao đất. Bà P2, ông Đ không đồng ý thực hiện giao đất nhưng không có các ý kiến khác nên khi giao đất cho ông P1 cần phải di dời tài sản trên đất để thực hiện giao đất cho ông P1, bà D1. Theo biên bản thẩm định tại chổ thì phần tài sản trên đất của ông Đ bà P2 là căn nhà cấp 4 có nhà chính (5mx13m) máy lợp tol, vách tường, nền lát gách bông và nhà phụ (5mx10m) lợp tol cây gỗ địa phương, nền xi măng, và nhà vệ sinh (2,1mx2,1m), ông Đ và bà P2 phải dời các tài sản này để giao đất cho ông P1 và bà D1.

[4] Về chi phí đo đạc đất tranh chấp tổng cộng 2.990.100 đồng, ông Huỳnh Thanh P1 đã nộp đủ. Yêu cầu của ông P1 được chấp nhận nên ông P1 không phải chịu. Buộc ông Đ và bà P2 phải hoàn trả lại cho ông P1 số tiền 2.990.100 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc ông Đ và bà P2 phải chịu 200.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 158; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 692, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh P1 và bà Nguyễn Thị Thùy D1 đối với ông Phạm Tấn Đ và bà Lai Thị P2 về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Phạm Tấn Đ và bà Lai Thị P2: Di dời tài sản trên đất gồm nhà chính (5mx13m) (mái lợp tol, vách tường, nền lát gách bông); nhà phụ (5mx10m) (lợp tol cây gỗ địa phương, nền xi măng) và nhà vệ sinh (2,1mx2,1m) để giao lại đất cho ông P1 và bà D1, phần đất tại thửa đất 40, tờ bản đồ số 10 tại Ấp A, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau, vị trí, diện tích: Phía Đông giáp đất bảo lưu ven sông Cái Tàu dài 10 mét; phía Tây giáp đất lộ xi măng dài 10 mét; phía Nam giáp đất

bà Ngô Thị Lánh dài 20 mét; phía Bắc giáp bà Ngô Thị Lánh dài 20 mét. Tổng diện tích là 200 m^2;

Và giao lại cho ông Huỳnh Thanh P1 và bà Nguyễn Thị Thùy D1:

+ Thửa đất số 408, tờ bản đồ số 9 tại ấp 10, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau. Vị trí phía Đông giáp đất Lê Thu Phương dài 49 mét; phía Tây giáp đất Ủy ban xã quản lý dài 09 mét; giáp đất bà Huỳnh Mỹ Liên dài 30 mét, giáp đất bà Nguyễn Thị Thủy dài 16,8 mét; phía Nam giáp đất bà Huỳnh Mỹ Liên dài 30 mét, giáp đất bà Nguyễn Thị Thủy dài 10 mét; phía Bắc giáp bờ xáng kinh 500 dài 52 mét. Tổng diện tích là 1.214,1 m^2

+ Và thửa số 89, tờ bản đồ số 09 tại ấp 10, xã K, huyện M, tỉnh Cà Mau. Vị trí phía Đông giáp đất bà Phan Trúc Linh dài 10 mét; phía Tây giáp đất đất Ủy ban xã quản lý dài 10 mét; phía Nam giáp đất bà Phạm Thanh Thoảng dài 50 mét; phía Bắc giáp bà Võ Thị Hương dài 50 mét. Tổng diện tích là 500 m^2.

(Có các bản vẽ kèm theo).

Chi phí tố tụng ông P1, bà D phải chịu, ông P1 đã nộp xong nên ông Phạm Tấn Đ, bà P2 phải hoàn trả cho ông P1, bà D số tiền 2.990.100 (Hai triệu chín trăm chín mươi ngàn một trăm) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Thanh P1 và Nguyễn Thị Thùy D1 không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 05459 ngày 09/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, cho ông Huỳnh Thanh P1 và bà Nguyễn Thị Thùy D1.

Ông Phạm Tấn Đ và bà Lai Thị P2 phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Huỳnh Việt Hằng