

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

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

Bản án số: 60/2018/DS-ST

Ngày: 16 - 5 - 2018

(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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH C MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Cúc

Bà Trần Thị Mỹ Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân – Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Đắc Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2016 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 837/2017/QĐXX-ST ngày 16 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Thành N - sinh năm: 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn A, huyện A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngọc: Ông Đoàn Việt Tr - sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số 74, đường Ngô Gia Tự, khóm 8, phường 5, thành phố B, tỉnh Cà Mau.

Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 27 tháng 4 năm 2016.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Viết L - sinh năm 1959 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thanh T - sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 278C, đường Nguyễn Mai, khóm 8, phường 8, thành phố B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của L: Anh Nguyễn Việt T1- sinh năm 1988 (vắng mặt).

Trú tại: Số 278C, đường Nguyễn Mai, khóm 8, phường 8, thành phố B, tỉnh Cà Mau.

Theo giấy uỷ quyền ngày 31 tháng 5 năm 2016.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty Bảo Minh B (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 146, đường Nguyễn Tất Thành, khóm 8, phường 8, thành phố B, tỉnh Cà Mau

- Ông Phạm Hoàng Ph, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 219, khóm 7, thị trấn C, huyện D, tỉnh Cà Mau

- Ông Nguyễn Minh Th, sinh 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn A, huyện A, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ N:

* Đại diện theo uỷ quyền của ông Tạ Thành N, ông Đoàn Việt Tr trình bày: Ngày 31 tháng 3 năm 2004 ông N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Viết L một phần đất, diện tích 300m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z401550, tờ bản đồ số 05, thửa số 229, đất toạ lạc tại ấp 2, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau với số tiền là 18.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng không có làm hợp đồng chỉ có văn bản xác nhận của lãnh đạo của Công ty Bảo Minh B và công đoàn có sự chứng kiến của bà T. Do phần đất này nằm trong dự án quy hoạch khu của ngõ Đông Bắc nên không có làm hợp đồng mà chỉ lập danh sách. Sau khi lập danh sách thì ông Ngọc đã trả đủ tiền cho ông L, bà T theo giấy xác nhận của bà T và ông L ngày 22 tháng 11 năm 2006, nhưng hai bên chưa đến phần đất cũng như chưa bàn giao đất. Phần đất hiện nay bà T, ông L đang quản lý nên yêu cầu ông L bà T giao đất đúng theo hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Phạm Hoàng Ph với giá là 25.000.000 đồng, ông N đã nhận đủ tiền, khi ông N chuyển nhượng cho ông Ph thì ông N, ông Ph không có đến phần đất để giao đất, hợp đồng chuyển nhượng này không làm đúng theo quy định của pháp luật do phần đất này nằm trong khu quy hoạch.

Đối với việc chuyển nhượng phần đất giữa ông và ông Ph thì các ông tự thỏa thuận không yêu cầu tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đồng ý theo yêu cầu của bị đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường hiện nay là 103.000.000 đồng.

* Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bà có phần đất tại ấp 2, xã C, thành phố B, ngày 31 tháng 3 năm 2004 bà có ký hợp đồng với công đoàn Công ty cổ phần bảo hiểm Bảo Minh B và có danh sách 16 người kèm theo thoả thuận việc mua bán đất trong danh sách đó có ông Tạ Thành N là nhân viên của công ty cổ phần bảo hiểm Bảo Minh B, nhận chuyển nhượng diện tích 300m², số tiền là 18.000.000 đồng. Quá trình mua bán ông N chỉ trả cho bà số tiền là 12.000.000 đồng, do phần đất nằm trong quy hoạch nên ông N không trả tiếp số tiền còn lại là 6.000.000 đồng. Bà có nhiều lần nhắc nhở nhưng ông N không thanh toán số tiền còn lại. Do ông N chưa trả đủ tiền nên hai bên chưa làm hợp đồng theo quy định và chưa cũng chưa cắm mốc bàn giao đất. Nay ông N yêu cầu bà giao đất theo thoả thuận trước đây, bà không đồng ý. Vì hiện trạng phần đất không còn như khi chuyển nhượng, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và bà đồng ý trả lại cho ông N số tiền 12.000.000 đồng.

* Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Việt L, anh Nguyễn Việt T1 trình bày: Phần đất này là tài sản riêng của bà T, việc bà T chuyển nhượng cho ông N là việc giữa cá nhân bà T với ông N, ông L không có liên quan. Nay ông N yêu cầu ông L có trách nhiệm cùng bà T giao đất cho ông N, ông L không đồng ý. Vì ông L không có bán đất cho ông N nên ông không có trách nhiệm giao đất cho ông N ông L chỉ có ký giấy xác nhận với tư cách là lãnh đạo cơ quan. Do đó ông không đồng ý theo yêu cầu của ông N.

* Đại diện công ty cổ phần bảo hiểm Bảo Minh Cà Mau, ông Trịnh Hoàng Kh trình bày: Việc ông L và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N thì Công ty Bảo Minh B xác định đây là quan hệ cá nhân giữa ông L và bà T với ông N không có liên quan gì đến Công ty Bảo Minh B. Công ty bảo Minh B xin không tham gia tố tụng.

* Ông Phạm Hoàng Ph trình bày: Vào ngày 04 tháng 02 năm 2005 ông có nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông N đã nhận chuyển nhượng của ông L và bà T vào năm 2004, việc chuyển nhượng giữa ông với ông N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có ông Nguyễn Minh Th đại diện Ban chấp hành công đoàn của Công ty Bảo Minh B và ông Nguyễn Việt L là Giám đốc của Công ty Bảo Minh B ký xác nhận, hợp đồng không có công chứng chứng thực. Phần đất có diện tích 300m² với giá trị là 25.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông N. Nay ông xác định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N thì để ông và ông N tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử vụ án.

* Ông Nguyễn Minh Th trình bày: Vào năm 2004, ông L và bà T có lập danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số nhân viên của Công ty Bảo Minh B, trong đó có ông và ông N, theo đó, N nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 300m², với giá là 18.000.000 đồng. Theo ông biết thì ông N đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 18.000.000 đồng cho ông L và bà T, tuy nhiên ông không chứng kiến việc ông N giao tiền trực tiếp cho ông L và bà T, cũng không có lời liệu, chứng cứ thể hiện việc này. Ngoài ra, ông cũng xác định là ông không có nhận tiền trực tiếp từ ông N để giao lại cho ông L và bà T. Ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 12.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do trượt giá của phần đất tương đương 56.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 31 tháng 3 năm 2004, ông N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Viết L một phần đất, diện tích 300m², đất toạ lạc tại ấp 2, xã Tân Thành, thành phố B với số tiền 18.000.000đ là thực tế có xảy ra.

Các đương sự thống nhất với nhau về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất chưa lập thành văn bản chỉ ghi danh sách người nhận chuyển nhượng, chưa giao đất. Các đương sự không thống nhất với nhau về số tiền đã giao sau khi lập danh sách. Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ số tiền 18.000.000 đồng theo như thỏa thuận nhưng không lập biên bản nhận chỉ có xác nhận của ông L bà T tại Bảng đề nghị ngày 26/11/2006. Bị đơn chỉ thừa nhận nguyên đơn đã thanh toán 12.000.000 đồng từ ông Th, sau đó đất nằm trong quy hoạch nên nguyên đơn không giao tiếp.

Phần đất hiện nay không còn hiện trạng như cũ nên không đồng ý giao đất, chỉ chấp nhận trả lại bảng số tiền đã nhận.

[2] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thành N và bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Viết L chưa lập thành văn bản theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Sau khi lập danh sách hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền nhưng lại không tiến hành giao nhận đất và thực tế hiện trạng phần đất không còn như ban đầu nên không thể tiến hành giao đất, do đó các đương sự đều thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng trên. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc hủy hợp đồng là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại 103.140.000 đồng do hủy hợp đồng, thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa hoàn tất là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, vì khi chuyển nhượng thì phần đất đã nằm trong quy hoạch nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng. Khi các bên tiến hành giao nhận tiền thì các đương sự đều thừa nhận là giao nhận tiền thông qua công đoàn của Công ty Bảo Minh. Bị đơn chỉ thừa nhận có nhận 12.000.000 đồng từ ông Th, nguyên đơn thì cho rằng đã giao đủ số tiền 18.000.000 đồng cho ông Th để ông Th giao lại cho bà T. Việc giao nhận tiền của các đương sự không lập thành văn bản, nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh đã giao đủ tiền cho bà T ngoài Bảng đề nghị ghi ngày 22/11/2006 có xác nhận của công đoàn do ông Nguyễn Minh Th đại diện ký. Quá trình làm việc thì ông Th không thừa nhận có nhận tiền trực tiếp từ ông N chỉ biết việc ông N có trả tiền cho bà T. Do đó, nguyên đơn không có căn cứ để xác định nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 18.000.000 đồng, chấp nhận theo trình bày của bị đơn là nhận đủ số tiền 12.000.000 đồng nên bị đơn thanh toán lại số tiền trên là phù hợp.

Theo định giá của công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam kết luận phần đất trên theo giá thực tế là 103.140.000 đồng, so với giá thời điểm các đương sự chuyển nhượng là 18.000.000 đồng là có sự chênh lệch nên bị đơn thanh toán lại cho

nguyên đơn phần chênh lệch tương đương với số tiền nguyên đơn đã thanh toán là phù hợp.

Do đó chấp nhận số tiền nguyên đơn đã thanh toán là 12.000.000 đồng tương đương 2/3 giá trị phần đất nên bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn giá thực tế là 68.760.000 đồng trong đó số tiền đã thanh toán theo hợp đồng là 12.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá số tiền là 56.760.000 đồng là phù hợp.

Đối với chi phí cho việc thẩm định giá là 3.500.000 đồng nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$, nguyên đơn đã thanh toán xong, nên bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền là 1.750.000 đồng.

Án phí dân sự các đương sự phải chịu theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 99, 100 luật đất đai; các Điều 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thành N và bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Viết L

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Viết L phải thanh toán cho ông Tạ Thành N số tiền lại 68.760.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Viết L thanh toán lại cho ông N chi phí định giá là 1.750.000 đồng.

Kể từ ngày ông Tạ Thành N có đơn yêu cầu thi hành án bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Viết L không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Tạ Thành N yêu cầu bà Thủy ông L bồi thường thiệt hại số tiền 34.380.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Viết L phải chịu 2.830.000 đồng, và 200.000 đồng, (chưa nộp) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Buộc ông Tạ Thành N phải chịu phải chịu 1.719.000 đồng, ngày 27/4/2016 ông N có nộp tạm ứng số tiền 200.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu án phí, số tiền còn thiếu ông N phải nộp tiếp.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận

- TAND tỉnh C Mau
- VKSND thành phố C Mau
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu án văn
- Lưu TM (TANDTPCM)

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

Đã ký

Đinh Cẩm Đào