

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 84/2023/DS-ST

Ngày: 24 – 3 – 2023

“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 T, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Công Trọn

2. Ông Nguyễn Trường Hận

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Chiến, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên (có mặt).

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2016/TLST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2016, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 256/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 246E, LVH, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 85 – 87, đường ĐCM, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Bùi Thị Th, sinh năm: 1968 (xin vắng mặt).

Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm: 1992 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 246E, LVH, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông Tạ Văn M, sinh năm: 1967 (từ chối tham gia tố tụng).

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1967 (từ chối tham gia tố tụng).

Địa chỉ: Ấp TB, xã PL, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn C trình bày: Khoảng tháng 6/2003, ông có chuyển nhượng cho ông Lê Văn T diện tích đất khoảng 7.000m², thuộc thửa 435, tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp TB, xã PL, huyện T, tỉnh Cà Mau gồm 03 ao nuôi tôm công nghiệp kèm theo các thiết bị phục vụ nuôi tôm công nghiệp với giá 100.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau khi thỏa thuận, ông giao đất cho ông T canh tác, ông T chỉ trả cho ông 50.000.000đ thì không tiếp tục trả. Nguyên nhân do trước đây ông hùn với ông Nguyễn Văn L mua chung diện tích đất này, khi cắt ra không đều nên lúc sang cho ông T dính đến một phần ao tôm của ông L. Ông thỏa thuận với ông T di dời bờ ao tôm cho ông T và trừ lại chi phí di dời và diện tích đất bị thiếu cho ông T số tiền 9.200.000đ nhưng ông T không đồng ý, từ đó xảy ra tranh chấp đến hôm nay. Trong đơn khởi kiện bổ sung, ông C yêu cầu ông T trả tiền thuê đất (tiền sử dụng khai thác hoa lợi trên đất) và các công trình thiết bị phục vụ nuôi tôm công nghiệp với tổng số tiền 168.500.000đ.

Tại phiên tòa, ông C yêu cầu ông T giao trả lại toàn bộ phần đã chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông sẽ trả cho ông T tổng số tiền 200.000.000đ.

* Trong đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn T trình bày: Sau khi ông C chuyển nhượng đất cho ông thì ông tiến hành sửa chữa, cải tạo lại ao nuôi, làm bờ kè với tổng chi phí 82.400.000đ. Do đó, ông yêu cầu ông C trả chi phí này cho ông và trả giá trị đất theo giá thị trường.

Tại phiên tòa, ông T đồng ý tự di dời các tài sản, công trình có trên đất để giao trả lại toàn bộ phần đất cho ông C, ông chấp nhận lấy 200.000.000đ do ông C trả.

* Bà Bùi Thị Th và anh Nguyễn Tuấn A thống nhất theo quan điểm và yêu cầu của ông C.

* Ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị D trình bày: Ông, bà được ông T thuê trông giữ và chăm sóc các ao tôm công nghiệp trước đây. Sau khi ông T không nuôi tôm nữa thì vẫn tiếp tục cho vợ chồng ông ở và sử dụng phần đất cho đến nay. Trường hợp ông T yêu cầu ông, bà chuyển đi nơi khác thì tự ông, bà sẽ thỏa thuận với ông T, không đặt ra yêu cầu gì. Vì vậy, ông bà từ chối tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2015/DS-ST ngày 05/8/2015 buộc ông T trả cho ông C phần đất diện tích 5.788,9m² và buộc ông T di dời các tài sản ra khỏi đất. Buộc ông C trả cho ông T số tiền 50.000.000đ và liên hệ Tòa án nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Bản án phúc thẩm số 135/2016/DS-PT ngày 20/7/2016 hủy án sơ thẩm do không xem xét thành quả lao động và định giá.

* 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 Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố

tụng dân sự quy định. Tuy nhiên vụ án còn kéo dài, vi phạm thời hạn mở phiên tòa nên C khắc phục. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T vô hiệu. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông C và ông T, theo đó ông T giao trả cho ông C toàn bộ phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 5.788.9m²; ông C giao trả cho ông T số tiền 200.000.000đ; đình chỉ các yêu cầu đã rút của ông C và ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối với việc từ chối tham gia tố tụng của ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị D, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông M và bà D theo quy định. Đối với việc đề nghị vắng mặt của bà Bùi Thị Th và anh Nguyễn Tuấn A, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Th và anh Tuấn A theo quy định.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất của các đương sự tranh chấp trong việc chuyển nhượng tọa lạc ấp TB, xã PL, huyện T, tỉnh Cà Mau, thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 05-2015 ngày 09/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có tổng diện tích 5.788,9m².

[3] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Nguyễn Văn L, sau đó ông L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C, kế tiếp ông C chuyển nhượng cho ông Lê Văn T $\frac{1}{2}$ diện tích, chuyển nhượng cho ông L $\frac{1}{2}$ diện tích. Ông L đã được tách quyền sử dụng đất, ông T chưa được tách quyền sử dụng đất nên ông C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T quản lý.

[4] Xét về hình thức, trình tự thủ tục, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm năm 2003, thấy rằng: Theo quy định tại Điều 73, 75 Luật đất đai 1993, việc chuyển quyền sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Điều 691, 692, 693 Bộ luật dân sự 1995, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Việc chuyển quyền sử dụng đất phải được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đất không có tranh chấp. Đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành cho thấy: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

[5] Theo Bộ luật dân sự từ Điều 500 đến Điều 503 quy định về hình thức, nội dung, điều kiện, trình tự thủ tục, hiệu lực của hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật đất đai nhưng các bên không tuân thủ.

[6] Đối chiếu với các quy định nêu trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ và đảm bảo hình thức, các điều kiện, trình tự thủ tục do Luật đất đai và Bộ luật dân sự quy định. Bởi khi chuyển nhượng, các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; không được công chứng hoặc chứng thực hợp đồng; không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai; đất tranh chấp với bên thứ 3. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng đất không ghi nhận vị trí, kích thước và diện tích cụ thể mà chỉ mô phỏng một cách chung chung.

Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T đã vi phạm điều cấm của Luật nên bị vô hiệu từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế ông C đã nhận của ông T 50.000.000đ; ông T đã nhận của ông C phần đất diện tích 5.788,9m² nên buộc các bên phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nhau là phù hợp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông C và ông T thống nhất thỏa thuận rằng ông T tự tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản, công trình có trên đất để giao trả lại phần đất cho ông C quản lý, sử dụng; ông C sẽ giao trả cho ông T tổng số tiền 200.000.000đ. Thời hạn các bên thực hiện nghĩa vụ đối với nhau hạn cuối cùng đến hết ngày 24/6/2023.

[7] Đối với yêu cầu trả tiền khai thác quyền sử dụng đất của ông C; yêu cầu trả các chi phí đầu tư, giá trị đất của ông T: Mặc dù trong đơn khởi kiện bổ sung của ông C; đơn yêu cầu phản tố của ông T, các ông có đặt ra yêu cầu nhưng tại phiên tòa, ông C và ông T xin rút lại các yêu cầu của mình. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu ông Lê Văn T trả tiền khai thác quyền sử dụng đất và các công trình thiết bị phục vụ nuôi tôm công nghiệp với tổng số tiền 168.500.000đ. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả các chi phí sửa chữa, cải tạo các ao nuôi tôm, làm bờ kè số tiền 82.400.000đ và trả giá trị đất theo giá thị trường. Sau này ông C, ông T không được khởi kiện lại vụ án này để yêu cầu các vấn đề nêu trên. Ông C, ông T không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[8] Đối với ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị D là người được ông T thuê trông giữ và chăm sóc các ao tôm công nghiệp trước đây và hiện nay vẫn đang ở và canh tác phần đất này. Trường hợp hộ ông M và bà D không tự nguyện di dời ra khỏi phần đất để ông T giao trả đất cho ông C thì sẽ bị cưỡng chế. Giữa ông T và hộ ông M, bà D tự thỏa thuận với nhau.

[9] Như phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

[10] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc; chi phí định giá, ông C và ông T đã bỏ ra thanh toán xong cho tổ chức, cá nhân thực hiện công việc. Các ông xác định tự chịu các chi phí này nên không đề cập giải quyết.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về việc tranh chấp hợp đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về xử lý hậu quả của hợp đồng các bên thỏa thuận mỗi người chịu một nửa. Xét việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 12, 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết bằng lời nói giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lê Văn T vào tháng 6/2003 là vô hiệu.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn C và ông Lê Văn T, cụ thể như sau:

- Ông Lê Văn T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản, công trình có trên đất để giao trả lại toàn bộ phần đất cho ông Nguyễn Văn C, thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 05-2015 ngày 09/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có tổng diện tích 5.788,9m², tọa lạc ấp TB, xã PL, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn T tổng số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Thời gian thực hiện nghĩa vụ giao nhận đối với nhau hạn cuối cùng vào ngày 24/6/2023.

Trường hợp hộ ông Tạ Văn M và bà Nguyễn Thị D không tự nguyện di dời theo thỏa thuận của ông T thì sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu ông Lê Văn T trả tiền khai thác quyền sử dụng đất và các công trình thiết bị phục vụ nuôi tôm công nghiệp với tổng số tiền 168.500.000đ.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả các chi phí sửa chữa, cải tạo các ao nuôi tôm, làm bờ kè số tiền 82.400.000đ và trả giá trị đất theo giá thị trường.

Sau này ông C, ông T không được khởi kiện lại vụ án này để yêu cầu các vấn đề nêu trên. Ông C, ông T không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

4. Ông C được liên hệ với Tòa án nhân dân huyện T nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 174880 cấp ngày 27/11/2002.

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông C tự chịu, đã thanh toán xong. Chi phí thẩm định giá ông T tự chịu, đã thanh toán xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: 300.000đ; án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000đ; ông C tự nguyện chịu 5.150.000đ; ông T tự nguyện chịu 5.150.000đ. Ngày 04 tháng 10 năm 2014, ông C đã nộp tạm ứng án phí 3.200.000đ theo biên lai số 4353 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nay phải nộp tiếp 1.950.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 13 tháng 9 năm 2016, ông T đã nộp tạm ứng án phí 2.000.000đ theo biên lai số 6176 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nay phải nộp tiếp 3.150.000đ khi bản án có hiệu lực 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải