

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 15/2019/DS-ST

Ngày 22-3-2019

“Về việc 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 C, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Tấn Liêm

Ông Nguyễn Văn Mầm

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa

Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 3 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2017 Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 423/2018/QĐXX-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt Kh, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Việt Kh là bà Lâm Thị Th, sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 10A, khóm 8, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: 1. Ông Võ Văn B, sinh năm 1958

2. Bà Ngô Thị Qu, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: ấp Xóm Mới, xã Đất Mới, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà Qu là bà Phan Thị Như, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị Th, sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 10A, khóm 8, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu là bà Phan Thị Như trình bày:

Ngày 12/3/2015 ông, bà Qu có hùn vốn kinh doanh tôm giống thủy sản với ông Nguyễn Việt Kh. Quá trình kinh doanh bị Tha lỗ, đến năm 2016 thì ông và bà Qu còn nợ lại ông Kh số tiền là 120.000.000 đồng. Do không còn khả năng thanh toán nên khoảng tháng 3/2016 ông, bà Qu có thỏa Thuận với ông Kh là chuyển nhượng cho ông Kh phần đất chiều ngang 05m x chiều dài là 85m, tổng diện tích với giá là 300.000.000 đồng, phần đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng hai bên làm giấy tay, không có chính quyền địa phương chứng thực, đến năm 2016 do ông B không có nhà nên ông Kh đến trả cho bà Qu số tiền là 50.000.000 đồng và yêu cầu bà Qu ký tên đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Việc làm của ông Kh mang tính chất lừa đảo, vì thực tế ông Kh còn nợ ông B số tiền 180.000.000 đồng mà trả có 50.000.000 đồng. Do việc làm của ông Kh không đúng nên hai bên phát sinh tranh chấp, từ đó ông B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Kh.

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lâm Thị Th là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Việt Kh trình bày:

Vào ngày 26/01/2016 ông B cùng vợ là bà Qu có làm hợp đồng bán đất cho ông Kh phần đất chiều ngang 05m x chiều dài 85m với giá là 300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và được ông Bùi Thế Khải là kế cận ký và ông Nguyễn Quang Tuấn là Trưởng ấp Tân Hòa xác nhận, đúng ngày hẹn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B, bà Qu kêu ông Kh đưa thêm 32.000.000 đồng để làm giấy tờ nhưng ông B, bà Qu không làm. Do có nhu cầu cất nhà nên ông Kh có xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất trên thì ông B, bà Qu không ngăn cản và cũng không phản ứng gì. Sau đó ông Kh mới hay ông B, bà Qu có sang cho ông Hiền chiều ngang 07m, phần còn lại ông B không làm thủ tục chuyển tên cho ông Kh. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Kh đã bán phần đất trên cho người khác, đã nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng và đã giao đất xong. Nếu ông B, bà Qu kéo dài

thời gian thì ông B, bà Qu phải bồi hoàn tiền cọc cho bên mua. Nay yêu cầu ông B, bà Qu phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Kh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 nên đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 217, 218, 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 410, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Xác định ông Kh là nguyên đơn, vợ chồng ông B là bị đơn trong vụ án.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu đối với ông Nguyễn Việt Kh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Qu và ông Kh là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Việt Kh đối với ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu về việc yêu cầu ông B, bà Qu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 474,3m².

Đối với yêu cầu của ông Kh về việc yêu cầu ông B, bà Qu bồi thường số tiền 300.000 đồng bà Th đặt cọc cho ông để chuyển nhượng phần đất tranh chấp nếu ông B, bà Qu còn làm chậm chễ. Xét thấy vấn đề này tại thời điểm xét xử chưa phát sinh nên không đặt ra xem xét, nếu sau này có phát sinh thì ông Kh có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập năm 2016, được xác định là tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp tại xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau nên Thộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi có Bản án của Tòa án các đương sự không có ý kiến gì về thời hiệu nên Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về tố tụng: Ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu khởi kiện ông Nguyễn Việt Kh, sau đó ông Kh có làm đơn khởi kiện vợ chồng ông B, bà Qu. Tòa án đã ra Quyết định nhập hai vụ án và xác định nguyên đơn là ông B, bà Qu và bị đơn ông Kh. Do ông nguyên đơn là ông B, bà Qu rút toàn bộ đơn khởi kiện nên căn cứ vào Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Việt Kh là nguyên đơn và bị đơn là ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu.

[4] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Giấy chuyển nhượng đất ngày 26/01/2016 do các bên xác lập ký kết có ghi rõ địa chỉ, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên tại Biên bản làm việc tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà Qu thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông Kh phần đất có diện tích 474,3m², tại tờ bản đồ số 32, số thửa 236 địa chỉ tại ấp Tân Hòa, xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670776 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/11/2014 cho ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu. Vì vậy, có cơ sở xác định vị trí đất theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là 474,3m², tại tờ bản đồ số 32, số thửa 236 địa chỉ tại ấp Tân Hòa, xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670776 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/11/2014 cho ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu.

[5] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Kh: Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt Kh với ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu vào ngày 26/01/2016. Theo quy định Luật đất đai, Bộ luật dân sự thì: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất; Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất. Từ những chứng cứ Th thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thì ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; người thực hiện việc chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Sau khi ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng giá trị là 300.000.000 đồng, ông Kh đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông B, bà Qu, đồng thời ông B, bà Qu cũng đã bàn giao phần đất cho ông Kh. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện gần xong quyền và nghĩa vụ của mình. Về việc các bên không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực và chưa thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Tòa án đã giải thích cho các bên nguyên đơn và bị đơn về việc các bên thực hiện hoàn thiện hợp đồng và ấn định thời gian cho các bên thực hiện hoàn thiện hợp đồng nhưng các bên không thực hiện hoàn tất hợp đồng và cũng không yêu cầu giải quyết vô hiệu về hình thức. Vì vậy, không xem xét hợp đồng vô hiệu về hình thức. Từ những phân tích trên, có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông Nguyễn Việt Kh với ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu.

[6] Đối với ông Kh yêu cầu vợ chồng ông B, bà Qu bồi thường số tiền 300.000.000 đồng mà bà Th đặt cọc khi chuyển nhượng đất, tại phiên tòa bà Th là người đại diện theo ủy quyền của ông Kh và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu đối với việc bồi thường này. Đồng thời bà Th không yêu cầu đối với việc tranh chấp giữa ông Kh và ông B, bà Qu. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do chấp nhận yêu cầu của ông Kh nên ông B, bà Qu phải trả lại cho ông Kh tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 4.815.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các điều 410, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 245, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48, Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2016 quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Việt Kh đối với ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2016 giữa ông Nguyễn Việt Kh đối với ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu có hiệu lực pháp luật. Phần đất có diện tích đất ông Nguyễn Việt Kh đang quản lý, sử dụng 474,3m², tại tờ bản đồ số 32, số thửa 236 địa chỉ tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670776 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/11/2014 cho ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu.

Ông Nguyễn Việt Kh với ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có bản vẽ hiện trạng của Trung tâm kỹ Thuật – Công nghệ - Quan trắc - Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu đối với ông Nguyễn Việt Kh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Qu và ông Kh là vô hiệu.

3. Đối với tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu phải trả lại cho ông Nguyễn Việt Kh số tiền là 4.815.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn B, bà Ngô Thị Qu phải chịu số tiền là 300.000 đồng, đã qua ông B, bà Qu có dự nộp số tiền 4.550.000 đồng tại lai Th số 0003602 ngày 13/6/2017, ông B và bà Qu được nhận lại số tiền 4.250.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Việt Kh không phải chịu án phí, trả lại cho ông Kh số tiền đã dự nộp là 300.000 đồng theo biên lai Th số 0003618 ngày 20/6/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Thận 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Huỳnh Minh Tính