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: 38/2023/DS-ST
Ngày 08 - 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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thắm
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Tâm
Ông Tạ Bửu Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Kiều – 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: Bà Trương Ngọc Kiển – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 08 tháng 3 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 331/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2022/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Th; Sinh năm: 1959;
Địa chỉ: Ấp , xã Nguyễn P, huyện M, tỉnh Cà Mau;

* *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hoàng Ph; Sinh năm: 1966;
Địa chỉ: đường Lê Hồng Ph, khóm , phường , t.phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

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

1/Công ty Cổ phần Chế biến và dịch vụ thủy sản C M.
Đại diện ủy quyền do ông Nguyễn Phi Th, sinh năm 1972
Địa chỉ: Số ,đường Phan Ngọc Hiển, khóm , phường , t.phố Cà Mau,Cà Mau.

2/ Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm: 1956.
Địa chỉ: Ấp , xã Nguyễn Ph, huyện U M, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Lê Thanh Th.
Địa chỉ: Đường Lê Hồng Ph, khóm , phường , tphố Cà Mau, Cà Mau.

4/ Ông Nguyễn Hoài H, phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5/ Bà Võ Thị Hải T, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Phương T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số , Phan Ngọc H, khóm , phường , tp Cà Mau, Cà Mau.

(Tại phiên tòa bà Th, ông Ngh có mặt, bà T, ông Th xin vắng mặt, còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, bà Nguyễn Thị Th là nguyên đơn trình bày*:

Vào ngày 08/7/2015, bà Th cùng với chồng là ông Nguyễn Văn Ngh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng Ph đôi bên không làm hợp đồng công chứng, chứng thực nhưng có viết giấy tay sang bán, phần đất có nguồn gốc của Nguyễn Bá Th (cha ruột ông Ph) chết để lại cho ông Ph. Phần đất tọa lạc tại đường Lê Hồng Ph, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, phần chuyển nhượng có chiều ngang 13m mặt tiền và mặt hậu, chiều dài 20m, mặt tiền giáp lộ; phía Tây giáp lộ, phía Đông giáp Công ty Cao Thanh Đ và giáp hộ bà Nh. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà chưa có nhu cầu sử dụng, nhưng đến năm 2022 bà Th phát hiện Công ty Cảng cá phường 8, thành phố Cà Mau, đổ cát xây lắp mặt phần trên phần đất của bà, bà đã trực tiếp gặp ông T, ông T có đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đứng tên ông Nguyễn Bá Th.

Quá trình hòa giải bà Th trình bày yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Ph.

Tại phiên tòa bà Th yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang đất) ngày 08/7/2015 giữa ông Nguyễn Hoàng Ph và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu và trả cho bà giá trị đất chênh lệch với số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết bà Th đưa ra giá trị phần đất 600.000.000 đồng.

** Ông Nguyễn Hoàng Ph là bị đơn trình bày:*

Nguồn góc phần đất của ông Nguyễn Bá Th (cha ruột ông) và bà Tô Thị Th đứng tên quyền sử dụng. Khi cha ông mất vợ ông là bà Th lấy giấy chủ quyền sử dụng đất đi cầm cố cho bà Võ Thị Hải T việc này ông không biết.

Ông Ph thừa nhận hai bên có làm giấy tay sang bán phần đất như bà Th trình bày. Nay bà Th tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ph không đồng ý. Bà Th yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bồi thường 4.000.000 đồng, ông không đồng ý.

Việc đưa ra giá trị phần đất của bà Th, ông Ph không đồng ý.

** Ông Nguyễn Phi Th trình bày:*

Ông không có ý kiến gì về yêu cầu của bà Th. Do Công ty Cổ phần Chế biến và dịch vụ thủy sản C M chuyển nhượng giấy tay phần đất tranh chấp từ ông

Nguyễn Hoài H vào ngày 16/6/2016, Công ty quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2016, Công ty đã sang lắp mặt bằng vào năm 2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện Công ty đang quản lý.

Theo ông biết nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Bá Th chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hải T hai bên có qua công chứng, sau đó bà T làm giấy cam kết ủy quyền cho ông Nguyễn Hoài H, đến năm 2016 ông H làm giấy chuyển nhượng giấy tay cho Công ty.

** Đối với bà Võ Thị Hải T và ông Nguyễn Phương Th trình bày tại bản tự khai ngày 15/11/2022 như sau:*

Vào ngày 18/02/2014 bà và ông Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với ông Nguyễn Bá Th và được công chứng tại Văn phòng công chứng Cà Mau. Thuộc thửa số 311, tờ bản đồ 59, tọa lạc phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Diện tích còn lại 1044,05m^2 (loại đất nuôi tôm); Giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T và ông Th không có nhu cầu sử dụng nên ngày 16/6/2016 bà T và ông Th đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoài H, sinh năm 1962, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bằng giấy tay kèm theo chứng nhận quyền sử dụng đất số 0582/HĐ-CNQSD Đ. Từ khi chuyển nhượng đến nay vợ, chồng bà đã không còn quyền sử dụng và không còn trách nhiệm gì liên quan đến phần đất trên.

* Đối với ông Nguyễn Hoài H do đương sự không cung cấp được địa chỉ cụ thể nên Tòa án không tiến hành làm việc được.

** 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 là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th.

Buộc ông Ph trả cho bà Th số tiền 600.000.000 đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Chi phí tố tụng nguyên đơn không đặt ra nên không xem xét đến.

Án phí nguyên đơn không phải nộp, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tung: Quá trình giải quyết vụ án phía ông Nguyễn Hoài H Tòa án không tiến hành làm việc ghi ý kiến do đương sự không cung cấp được địa chỉ cụ thể Tòa án không tiến hành làm việc được. Đối với ông Th và bà T quá trình xét xử yêu cầu tòa án xét xử vắng mặt. Đối với bà Th, ông Ph, ông Th vắng mặt 02 lần tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường Lê Hồng Ph, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, thửa đất 331, tờ bản đồ số 59, nằm một phần trong tổng diện tích 5.702.72m^2 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên để cùng thực hiện chuyển nhượng phần đất diện tích chiều ngang 13m mặt tiền và mặt hậu, chiều dài 20m, mặt tiền giáp lộ; phía Tây giáp lộ, phía Đông giáp Công ty Cao Thanh Đ và giáp hộ bà Nh. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2015 không qua công, chứng thực.Từ khi chuyển nhượng đến nay bà Th và ông Ngh chưa nhận đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng, bị đơn vắng mặt nhưng có trình bày ý kiến tại biên bản hòa giải không đồng ý và không đưa ra giá trị phần đất.

Đối với yêu cầu nguyên đơn thấy rằng hợp đồng ngày 08/07/2015 thể hiện Giấy sang đất nội dung Bên A người bán ông Nguyễn Hoàng Ph; bên B người mua bà Nguyễn Thị Th, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, hợp đồng có xác nhận người kế cận và xác nhận của Trưởng khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau vào ngày 08/07/2015.

Xét về mặt hình thức hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức không công chứng, chứng thực theo quy định, các bên chưa xác định ranh, mốc giới cụ thể, cũng như nguyên đơn chưa nhận được đất sử dụng, đối chiếu quy định thì hợp đồng này vô hiệu, ngoài mặt hình thức của hợp đồng thì hợp đồng này vô hiệu do bị lừa dối trong việc ký kết hợp đồng bởi các lý do ông Nguyễn Bá Th và bà Tô Thị Th (cha và mẹ ông Ph) vào năm 2006 ông Nguyễn Bá Th có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Bá Th và bà Tô Thị Th, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 59 diện tích cấp 5.702,72m^2, thuộc phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, ông Th đã chuyển nhượng nhiều lần, điều chỉnh phía sau trang 4 của giấy chứng nhận thể hiện vào ngày 3/11/2011 đã chuyển cho ông Nguyễn Văn L, diện tích 120,0m^2, theo hồ sơ gốc số 3345, diện tích còn lại 1044,05m^2 trong giấy chứng nhận, đến ngày 18/02/2014 ông Nguyễn Bá Th ra Phòng công chứng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phương Th và bà Võ Thị Hải T bao gồm toàn bộ diện tích 1044,05m^2, loại đất nuôi tôm, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, được Văn phòng công chứng Cà Mau, số 12A, Hùng Vương, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau chứng thực. Đến ngày 08/6/2014 ông Nguyễn Bá Th qua đời. Đến ngày 16/6/2016 ông Th và bà T chuyển nhượng giấy tay cho ông Nguyễn Hoài H, địa chỉ phường 5, thành phố Cà Mau, cùng ngày 16/6/2016 ông Nguyễn Hoài H chuyển nhượng giấy tay cho Công ty cổ phần chế biến dịch vụ thủy sản Cà Mau. Hiện nay Công ty quản lý

phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Th và bà Tô Thị Th giữ bản gốc.

Đối chiếu Hợp đồng chuyển nhượng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn ngày 08/07/2015, thì trước đó ngày 18/02/2014 ông Nguyễn Bá Th đã chuyển nhượng cho bà T, và ông Th, thì không còn đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn; Đồng thời, bị đơn không có chứng cứ để chứng minh được quyền thừa kế tặng của ông Thời, được quyền sở hữu hợp pháp phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, ngoài ra, bị đơn không đến Tòa án để tham gia phiên xét xử của Tòa án, ngoài lời trình bày của bị đơn tại biên bản hòa giải và bản tự khai thì bị đơn thừa nhận có lập hợp đồng giấy tay mua bán đúng như nguyên đơn trình bày và có nhận số tiền 50.000.000 đồng từ phía nguyên đơn.

Từ căn cứ trên có cơ sở bị đơn đã lừa dối lập hợp đồng chuyển nhượng giấy tay với nguyên đơn và đã nhận số tiền 50.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/07/2015.

[4] Xét về mặt lỗi đối với nguyên đơn không tuân thủ theo hình thức không công chứng, chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên nhân do bị đơn không cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng, cho thấy nguyên đơn thiếu sự hiểu biết tin tưởng vào bị đơn là có quyền sở hữu hợp pháp đối với phần đất này, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng tin tưởng những người ở trên đất và tin tưởng có xác nhận của Trưởng khóm.

[5] Xét lỗi của bị đơn đã lừa dối nguyên đơn do nguyên đơn thiếu sự hiểu biết tin tưởng vào bị đơn có phần đất để chuyển nhượng nên nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng ngày 08/07/2015, nhưng khi chuyển nhượng đến nay bị đơn không bàn giao đất cho nguyên đơn cũng như quá trình thẩm định đo đạc thì phía nguyên đơn và bị đơn chưa xác định được vị trí phần đất.

Xác định lỗi một bên, do bị đơn có hành vi làm cho phía nguyên đơn nhầm tưởng là bị đơn có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng hợp pháp.

[6] Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Bị đơn có lỗi làm hợp đồng vô hiệu thì phải trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng đã nhận. Trong trường hợp có sự chênh lệch giá mà bên mua thiệt hại thì phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá được định theo mức giá nguyên đơn đưa ra, do bị đơn không đưa ra giá và không yêu cầu Cơ quan định giá nên xác định mức giá của nguyên đơn đưa ra là 600.000.000 đồng. Đồng thời, theo thông tư liên tịch số 02/2014 ngày 28/3/2014 xác định giá tài sản tại Điều 17 của Thông tư quy định trường hợp chỉ có một đương sự đưa ra giá còn đương sự khác không đưa ra giá thì xác định giá đương sự đưa ra. Ngoài ra, tại tờ thỏa thuận ngày 16/6/2016 của ông Nguyễn Hoài H chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận còn lại của ông Nguyễn Bá Th cho Công ty cổ phần chế biến dịch vụ thủy sản Cà Mau với số tiền 400.000.000 đồng, tại thời điểm năm 2016 đến năm 2023 bà Th đưa ra giá trị phần đất tranh chấp là 600.000.000 đồng là phù hợp chấp nhận theo giá bà Th đưa ra.

[7] Do đó chấp nhận phần giá trị 600.000.000 đồng mà phía nguyên đơn đưa ra, bị đơn phải trả số tiền cho nguyên đơn 50.000.000 đồng đã nhận, phần chênh lệch giá sau khi trừ số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại 550.000.000 đồng, xác định lỗi để đối trừ, do phân tích ở trên bị đơn là người có lỗi hoàn toàn, nên phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền nguyên đơn được chấp nhận bằng 600.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn lại số tiền 50.000.000 đồng và số tiền trên lệch giá 550.000.000 đồng, bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn

[8] Về trách nhiệm thanh toán: Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Ph thanh toán, không yêu cầu bà Lê Thanh Th có trách nhiệm liên đới, nên buộc ông Ph có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp.

[9] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường. Tại phiên tòa nguyên đơn không đặt ra số tiền này nên không buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn là phù hợp.

[10] Ông Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; 127; 131; 132 Bộ luật dân sự có hiệu lực năm 2017; Các Điều 127; Điêu 132, 136, 137 của bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 27 của Nghị quyết 326 quy định về án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2003/NQHĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th.

Tuyên xử:

Giấy tay sang đất ngày 08/7/2015 giữa ông Nguyễn Hoàng Ph với bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Ngh, phần đất tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, có chiều ngang 13m mặt tiền và mặt hậu, chiều dài 20m, mặt tiền giáp lộ; phía Tây giáp lộ, phía Đông giáp Công ty Cao Thanh Đoàn là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Ph thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Ng số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng chẵn)*.

Kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành xong thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo

mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng Ph phải chịu 28.000.000 đồng *(chưa nộp).*

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Th không phải nộp. Do người cao tuổi miễn dự nộp án phí nên không hoàn lại.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cảo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

Nguyễn Thị Thắm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tạ Bửu Thương **Hà Trọng Tâm** **Nguyễn Thị Thắm**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

Nguyễn Thị Thắm