

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 34/2019/DS-ST

Ngày: 17 - 10 - 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 PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đời.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Trọn.

Bà Phạm Hồng Ân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Vẹn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Văn Kệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 17 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2018/TLST-DS ngày 13/4/2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2019/QĐXXST-DS, ngày 26/9/2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Thạch Thị Xà Q (Huỳnh E), sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Ê, sinh năm 1985 (Có mặt).

2. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1994 (Có mặt).

3. Ông Thạch T, sinh năm 1982 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Huỳnh Thị Xì Ph (Thạch Thị Xì Ph), sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2018, văn bản kèm theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị L trình bày:

Năm 2016, bà nhận chuyển nhượng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 187,5m² tại ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau của bà Thạch Thị Xà Q và ông Huỳnh Ê với giá 75.000.000 đồng, nhưng tại giấy hợp đồng mua bán nhà và đất thổ cư ngày 18/10/2015 đặt cọc trước 20.000.000 đồng, phần còn lại khi nào ký tên chuyển quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất cho bà thì sẽ trả số tiền còn lại là 55.000.000 đồng. Do phần đất trên ông Ê và bà Q nhận chuyển nhượng đất từ bà Ph, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng, nên quyền sử dụng còn đứng tên bà Ph và ông M. Ngày 06/01/2016 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Ph về ký tên người chuyển nhượng đất cho bà. Do tránh lệ phí trước bạ nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá nhận chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, cũng trong ngày lập hợp đồng chuyển nhượng bà giao 50.000.000 đồng cho ông Ê, không làm biên nhận, bà giữ lại 5.000.000 đồng để làm lệ phí chuyển quyền sử dụng đất và ông Ê giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà chuyển đổi sang tên bà. Sau đó bà làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng không chuyển tên được vì không có con của bà Ph ký tên nên hợp đồng kéo dài không ký tên được cho đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng, bà không sử dụng phần đất trên, đến năm 2017 bà quay về phần đất thì phát hiện ông Huỳnh Đ, bà Nguyễn Thị K đang ở trên phần đất. Bà yêu cầu ông Đ và bà K trả lại nhà và đất nhưng ông Đ và bà K không chấp nhận. Nay bà yêu cầu ông Đ, bà K, bà Q, ông Ê trả lại phần đất có diện tích 187,5m² tại ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Ngoài ra, bà yêu cầu bà Q và ông Ê trả lại cho bà giá trị căn nhà 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà L thay đổi yêu cầu. Bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Ph với bà (L) được xác lập và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau ngày 06/01/2016. Đồng thời yêu cầu ông Ê và bà Q trả lại cho bà số tiền 70.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 886854, tên người sử dụng đất là Huỳnh M và Thạch Thị Xì Ph, phía bà L đã giao trả xong cho ông Ê và bà Q.

Ông Huỳnh Ê trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Ph và ông M, chuyển nhượng cho ông và bà Q vào năm 2014, khi chuyển nhượng chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, bà Ph chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ và ông quản lý, sử dụng

phần đất và căn nhà trên đất của bà Ph cho đến nay. Đến năm 2016, ông và bà Q chuyển nhượng phần đất và căn nhà trên cho bà L giá 75.000.000 đồng, bà L có trả trước cho ông và bà Q 20.000.000 đồng là tiền đặt cọc, khi nhận 20.000.000 đồng có làm giấy hợp đồng mua bán nhà và đất thổ cư, nhưng thỏa thuận chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng để giảm tiền lệ phí trước bạ và thỏa thuận đến khi chuyển xong tên quyền sử dụng đất sang tên bà L thì bà L sẽ trả đủ 55.000.000 đồng, đến nay bà L vẫn chưa sang tên. Do đó bà L vẫn chưa trả 55.000.000 đồng cho ông và bà Q, nên ông và bà Q không giao phần đất trên cho bà L. Khi chuyển nhượng thì ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Thạch Thị Xi Ph và Huỳnh M cho bà L giữ để đi chuyển tên quyền sử dụng đất. Do bà L không giao đủ tiền nên ông chưa giao đất và cho cháu là ông Đ và bà K mượn ở. Nay bà L không giao đủ số tiền 55.000.000 đồng cho ông và bà Q, ông và Q không đồng ý giao nhà và đất cho bà L.

Bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông và bà Q đồng ý giao trả cho bà L số tiền cọc 20.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 886854, đứng tên người sử dụng đất là Huỳnh M và Thạch Thị Xi Ph, bà L đã giao trả xong cho ông và bà Q.

Ngoài ra, trên đất có căn nhà tiền chế của bà Ph thì ông đã tháo dỡ và bán cho ông Thạch T giá 8.000.000 đồng. Nay hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông sẽ không trả 8.000.000 đồng tiền bán nhà cho bà L.

Trước đó ông và bà Q có cho ông Đ và bà K mượn căn nhà (nhà sau) còn lại trên đất tranh chấp giữa bà Q và ông với bà L để ở, sau đó ông Đ và bà K trả lại. Đến tháng 01 năm 2019 thì ông T và bà D tiếp tục mượn căn nhà nêu trên để ở cho đến nay.

Bà Thạch Thị Xi Ph trình bày:

Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông Ê về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 187,5 m² tại ấp G, xã N. Đã qua bà L không giao đủ số tiền 55.000.000 đồng cho bà và ông Ê nên bà và ông Ê không đồng ý giao nhà và đất cho bà L.

Bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà và ông Ê đồng ý giao trả số tiền cọc 20.000.000 đồng cho bà L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 886854, tên người sử dụng đất là Huỳnh M và Thạch Thị Xi Ph, phía bà L đã giao trả xong cho bà và ông Ê.

Tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2018 của Tòa án, bà Huỳnh Thị Xi Ph trình bày:

Nguồn gốc phần đất trên là của bà và chồng là ông Huỳnh M, ông Huỳnh M đã chết năm 2012, sau khi ông M chết thì bà chuyển nhượng phần đất có diện tích

180,1m² tại ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau do bà và ông M đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Q và ông Ê vào năm 2012 với giá 60.000.000 đồng, trên phần đất có căn nhà. Khi bán thì không có làm thủ tục chuyển nhượng hay giấy tờ gì, chỉ nói miệng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q và ông Ê giữ. Đến năm 2016, ông Ê kêu bà về để ký thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà L. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Ê, bà Q và bà L thì bà không biết và không tranh chấp gì. Nay bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Q và ông Ê và không tranh chấp gì, nên bà xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ông Thạch T trình bày:

Cuối năm 2017, ông và bà D có nhận mua căn nhà tiền chế do ông Huỳnh Ê bán lại với giá 8.000.000 đồng. Ông và bà D đã trả đủ tiền cho ông Huỳnh Ê. Đến tháng 01 năm 2019 thì ông và bà D có mượn căn nhà (nhà sau) còn lại trên đất tranh chấp giữa bà Q và ông Ê với bà L để ở cho đến nay. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc ông di dời và trả nhà thì ông và bà D đồng ý di dời và không có yêu cầu, không có tranh chấp gì khác.

Bà Trần Thị Kim D trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ trình bày của ông T, bà không có ý kiến gì khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đối với người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về việc hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị L và bà Huỳnh Thị Xì Ph đối với phần đất có diện tích 180,1 m² tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau. Buộc bà Thạch Thị Xà Q trả cho bà Võ Thị L số tiền 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo lãnh thổ được quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Thạch Thị Xì Ph yêu cầu được vắng mặt không tham gia tố tụng vụ án là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà L, bà Q, bà Ph và ông Ê trình bày thống nhất với nhau về việc thỏa thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/2016. Theo đó, ông M đã chết năm 2012, đến năm 2014 thì bà Ph tự ý chuyển nhượng đất lại cho ông Ê và bà Q nhưng chưa chuyển quyền sử dụng. Đến năm 2016 thì ông Ê và bà Q nhờ bà Ph ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L nhưng phía bà L vẫn chấp nhận, sau đó các con của bà Ph và ông M không ký hợp đồng chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng không hoàn tất và không thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng và sang tên bà L. Nay phát sinh tranh chấp và các bên thống nhất hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Ph với bà L được xác lập và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau ngày 06/01/2016.

Xét thấy, quyền sử dụng đất đứng tên Huỳnh M và Thạch Thị Xì Ph, nhưng ông M đã chết 2012, như vậy 01 phần tài sản chung giữa ông M và bà Ph trở thành di sản thừa kế của hàng thừa kế thứ nhất của ông M, gồm bà Ph và các con của ông M và bà Ph, nhưng họ không ký tên và không có ý kiến thống nhất trong việc chuyển nhượng đất cho ông Ê và bà Q vào năm 2014. Đến năm 2016 thì ông Ê và bà Q nhờ bà Ph ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L thì các con của ông M và bà Ph cũng không ký tên và không có ý kiến thống nhất trong việc chuyển nhượng đất giữa ông Ê và bà Q với bà L. Do việc ông Ê và bà Q nhờ bà Ph ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L như trên là vi phạm pháp luật dân sự và luật đất đai về quyền tài sản và quyền sử dụng đất. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ê và bà Q với bà L đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005, hủy giao dịch chuyển nhượng và hậu quả phải được xử lý theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Theo đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Ph với bà L được xác lập và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau ngày 06/01/2016 thể hiện nội dung giá trị chuyển nhượng thành quả là 20.000.000 đồng. Bà L xác định đã đặt cọc cho ông Ê và bà Q 20.000.000 đồng và sau đó giao thêm cho ông Ê 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 70.000.000 đồng. Phía ông Ê và bà Q cùng xác định là bà L không có giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông Ê. Ngoài lời trình bày, thì bà L không có chứng cứ khác để chứng minh là đã giao thêm cho ông Ê số tiền 50.000.000 đồng, nên không có căn cứ xác định bà L đã giao cho ông Ê và bà Q số tiền 70.000.000 đồng, xét trên chứng cứ thì bà L chỉ giao cho ông Ê và

bà Q số tiền 20.000.000 đồng theo hợp đồng. Do đó, việc bà L yêu cầu ông Ê và bà Q phải hoàn trả số tiền 70.000.000 đồng là không có căn cứ.

Xét lỗi trong giao dịch hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh M, bà Ph với bà L được xác lập và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau ngày 06/01/2016 thì hai bên đều biết trái pháp luật nhưng vẫn thực hiện. Bà L biết rõ thông tin địa chính về phần đất này là đất của bà Ph và ông M chưa sang tên ông Ê và bà Q, nhưng vẫn thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Ê và bà Q. Xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng như trên là cả hai bên cùng có lỗi bằng nhau. Do cùng có lỗi bằng nhau, nên hai bên phải cùng chịu thiệt hại và không đặt ra việc bồi hoàn thiệt hại cho nhau.

Nhà và đất phía ông Ê và bà Q đang quản lý nên không đặt ra xem xét. Buộc ông Ê và bà Q phải hoàn trả cho bà L 20.000.0000 đồng theo hợp đồng là phù hợp.

Từ viện dẫn, phân tích, đánh giá và nhận định như trên, xét chấp nhận 01 phần yêu cầu của bà L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/01/2016 là có căn cứ.

[3] Từ nhận định và kết luận như trên, xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 886854, tên người sử dụng đất là ông Huỳnh M và bà Thạch Thị Xì Ph, phía bà L đã giao trả xong cho ông Ê và bà Q, nên không đặt ra xem xét.

[5] Đối với chi phí định giá: Bà L đã nộp tạm ứng xong số tiền 2.342.280 đồng và đã thanh toán xong cho Hội đồng định giá. Nay bà L với ông Ê và bà Q tự nguyện thỏa thuận chia đôi chi phí đo đạc, vì vậy buộc ông Ê và bà Q phải hoàn trả lại cho bà L số tiền 1.171.140 đồng là phù hợp.

[6] Đối với chi phí đo đạc: Bà L đã thanh toán xong chi phí đo đạc là 4.316.000 đồng. Nay bà L với ông Ê và bà Q tự nguyện thỏa thuận chia đôi chi phí đo đạc, vì vậy buộc ông Ê và bà Q phải hoàn trả lại cho bà L số tiền 2.158.000 đồng là phù hợp.

[7] Đối với án phí: Do bà L có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, nên buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326, 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. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Võ Thị L.

2. Hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh M, bà Thạch Thị Xì Ph (Huỳnh Thị Xì Ph) với bà Võ Thị L được xác lập và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau ngày 06/01/2016.

2.1. Giữ nguyên hiện trạng, vị trí đất *(theo trích đo hiện trạng lập ngày 04/9/ năm 2018 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc - Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau)* cho ông Huỳnh Ê và bà Thạch Thị Xà Q.

2.2. Buộc ông Huỳnh Ê và bà Thạch Thị Xà Q phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), *(theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh M, bà Thạch Thị Xì Ph (Huỳnh Thị Xì Ph) với bà Võ Thị L được xác lập và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau ngày 06/01/2016).*

3. Chi phí định giá: Buộc ông Huỳnh Ê và bà Thạch Thị Xà Q phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị L số tiền 1.171.140 đồng.

4. Chi phí đo đạc: Buộc ông Huỳnh Ê và bà Thạch Thị Xà Q phải hoàn trả lại phải hoàn trả cho bà Võ Thị L số tiền 2.158.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Võ Thị L phải chịu 300.000 đồng. Bà Võ Thị L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.050.000 đồng, tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0007015, ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Cà Mau, đối trừ, nay bà Võ Thị L được hoàn lại số tiền 750.000 đồng.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA (TAND tỉnh Cà Mau);
- VKSND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Lưu trữ.

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

Nguyễn Ngọc Đồi

