

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 104/2017/DS - ST
Ngày 07 - 12 - 2017
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 CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Thanh Khiết

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Hữu Khánh

Ông Nguyễn Văn Mâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kỳ - Thư ký Tòa án

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

Ông Nguyễn Văn Hà - Kiểm sát viên (Vắng mặt)

Từ ngày 06 đến ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2016/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2017/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Lý Phước A – sinh năm 1969 (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Kiều O – sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Số 15, đường HTTh, k 3, ph 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Hoàng Kh – sinh năm 1970 (Có mặt).

2. Bà Phương Thị Đ – sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp NĐ, xã LTT, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 08 tháng 01 năm 2016 ông Lý Phước A và vợ là bà Nguyễn Kiều O có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Kh, bà Phương Thị Đ một phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 989825 do UBND huyện Cái Nước cấp cho ông Nguyễn Hoàng Kh và bà Phương Thị Đ và ngày 16 tháng 8 năm 2013, phần đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại ấp Năm Đăm, xã Lương Thê Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng trị giá 420.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng đôi bên có đến Văn phòng công chứng Đất Mũi lập hợp đồng và công chứng theo quy định của pháp luật, ngay khi lập xong hợp đồng vợ chồng ông Kh và bà Đ đã nhận đủ tiền và có viết biên nhận nhận tiền cùng ngày. Đến ngày 02 tháng 6 năm 2016 ông Lý Phước A và bà Nguyễn Kiều O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 358171, tại thửa số 31, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Năm Đăm, xã Lương Thê Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Theo thỏa thuận, đến ngày 23 tháng 4 năm 2016 là thời hạn cuối cùng ông Kh và bà Đ phải giao đất cho ông A và bà O. Tuy nhiên đến thời hạn giao đất thì ông Kh và bà Đ không giao đất như thỏa thuận, ông A và bà O nhiều lần yêu cầu ông Kh và bà Đ thực hiện việc giao đất như thỏa thuận. Đồng thời yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp để ông Kh, bà Đ giao đất, nhưng ông Kh, bà Đ cố tình không giao đất và lẩn tránh bằng hình thức khóa cửa hàng rào khu đất và thường xuyên không có mặt tại khu đất nêu trên. Nay ông A và bà O yêu cầu ông Kh và bà Đ phải giao đất theo thỏa thuận và ông A, bà O thống nhất không yêu cầu ông Kh và bà Đ tháo dỡ nhà giao đất, mà ông A, bà O thống nhất nhận nhà và thanh toán giá trị căn nhà và cây trồng trên đất cho ông Kh và bà Đ là 100.000.000 đồng.

Đối với ông Kh, bà Đ khi Tòa án thụ lý vụ án Tòa án đã thông báo về các phiên hòa giải, nhưng ông Kh, bà Đ không tham gia hòa giải. Tại phiên tòa ông Kh, bà Đ có mặt và cho rằng trước đây ông bà không có bán đất mà chỉ có vay của người khác, sau đó mới chuyển qua bà O, nhưng ông bà cũng không có nhận tiền trực tiếp từ bà O, hơn nữa do nhà ông bà gặp nạn nên ông, bà mới ký vào hợp đồng với vợ chồng bà O. Nay ông Kh và bà Đ yêu cầu được chuộc lại phần đất với giá ban đầu, nhưng sau đó thay đổi yêu cầu được chuộc lại với giá 520.000.000 đồng, phía nguyên đơn là bà O không đồng ý với yêu cầu của ông Kh, bà Đ vì bà không có nhận cầm cố đất mà bà mua đất. Nay bà đồng ý bán lại phần đất này với giá là 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa Nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp tọa lạc tại Ấp Năm Đăm, xã Lương Thê Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền 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.

Đối với ông Lý Phước A là đồng Nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Nên Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông Lý Phước A.

Đối với đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa, đã được Tòa án thông báo về thời gian, địa điểm mở phiên tòa, nhưng đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Qua xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa nhận định của Tòa án về nội dung tranh chấp của vụ án như sau: Việc ông Lý Phước A, bà Nguyễn Kiều O và ông Nguyễn Hoàng Kh, bà Phương Thị Đ hợp đồng chuyển nhượng phần đất trồng cây lâu năm vào ngày 08 tháng 01 năm 2016 có công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi. Ông Lý Phước A và bà Nguyễn Kiều O đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02 tháng 6 năm 2016 là có xảy ra trên thực tế và được các bên thừa nhận tại phiên tòa là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc ông Kha và bà Đẹp không giao đất như thỏa thuận theo như ông Kh và bà Đ trình bày tại phiên tòa như: Trước đây ông bà không có bán đất cho vợ chồng bà O mà ông bà vay tiền của người khác rồi sau đó gia đình ông gặp nạn nên mới ký hợp đồng với vợ chồng ông A, bà O và trước đó ông bà đã đóng lãi cho bà O trên 50.000.000 đồng. Đồng thời có người khác trả giá phần đất với giá là 750.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông không bán thì lẽ nào vợ chồng ông bán đất với giá có 420.000.000 đồng cho vợ chồng bà O. Nay trước yêu cầu của bà O và ông A, ông bà yêu cầu được chuộc lại đất với giá là 520.000.000 đồng, yêu cầu của ông Kh và bà Đ không được bà O đồng ý. Bà O đồng ý nhượng lại phần đất này với giá 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của ông Kh, bà Đ về lý do không giao đất theo thỏa thuận là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ ông Kh và bà Đ không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa theo quy định của pháp luật dân sự về hợp đồng về quyền sử dụng đất thì toàn bộ trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh, bà Đ cho ông A, bà O đều tuân thủ đúng nội dung, hình thức, thủ tục và việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên đã có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Trên thực tế bà O và ông A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02 tháng 6 năm 2016. Như vậy việc không giao đất theo thỏa thuận được các bên ký kết là ông Kh và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ giao thửa đất cho ông A và bà O theo quy định tại Mục 1 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 01 năm 2016.

Từ những cơ sở như đã phân tích nêu trên Tòa án xét thấy yêu cầu của phía Nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc ông A và bà O thống nhất nhận nhà và các vật kiến trúc, cây trồng trên đất và trả bằng giá trị với số tiền là 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy. Tại chứng thư thẩm định giá số 090/BDS.2017 ngày 12 tháng 9 năm

2017 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Đông Dương xác định giá trị tài sản bao gồm nhà tạm 01, nhà tạm 02, nhà gạch 01 (Nhà ở), nhà gạch 02 (nhà ở), nhà gạch 03 (nhà vệ sinh), tường rào có tổng giá trị là 93.984.491 đồng và cây trồng trên đất gồm 03 cây xoài, 15 cây tre, 01 cây sộp, 02 cây cau kiểng, tổng trị giá là 991.000 đồng. Như vậy tổng giá trị nhà và cây trồng có trên đất là 94.975.491 đồng. Do đó Hội đồng thấy đề nghị của phía Nguyên đơn về việc nhận giá trị nhà và cây trồng trên đất với giá 100.000.000 đồng là phù hợp. Nên ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn về việc thống nhất trả giá trị cho bị đơn với số tiền là 100.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng. Do chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn nên Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tranh chấp. Cụ thể chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.100.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 3.500.000 đồng. Tổng cộng các chi phí tố tụng là 5.600.000 đồng phía Nguyên đơn đã nộp xong. Nên phía bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho phí Nguyên đơn toàn bộ.

[4] Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 166, 227, 232, 266, 271, 273 và 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các điều 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu của ông Lý Phước A, bà Nguyễn Kiều O đối với ông Nguyễn Hoàng Kh, bà Phương Thị Đ.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Kh và bà Phương Thị Đ phải giao phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $M_1M_2M_3M_4 = 689 \text{ m}^2$ và các căn nhà chính, nhà phụ và cây trồng có trên đất, đất tọa lạc tại ấp Năm Đám, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông Bắc giáp Lộ Cái Nước – Đầm Dơi cạnh M_1M_2 dài 11,96 mét;

Phía Tây Nam giáp phần đất Công ty cổ phần thực phẩm Đại Dương cạnh M_3M_4 dài 12 mét;

Phía Đông Nam cạnh M_2M_3 giáp đất bà Lê Thị Tính dài 58,43 mét;

Phía Tây Bắc cạnh M_1M_4 giáp đất ông Trần Thanh Thiệp dài 57, 11 mét;

(Có sơ đồ kèm theo)

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kiều O về việc không yêu cầu ông Kh, bà Đ phải tháo dỡ nhà giao đất và đồng ý trả giá trị các căn nhà chính, nhà phụ và cây trồng có trên đất cho vợ chồng ông Kh, bà Đ số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Buộc bà Phương Thị Đ, ông Nguyễn Hoàng Kh phải hoàn trả cho ông Lý Phước A, bà Nguyễn Kiều O số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tổng cộng là 5.600.000 đồng.

Đối trừ còn lại bà Nguyễn Kiều O và ông Lý Phước A phải trả cho ông Nguyễn Hoàng Kh và bà Phương Thị Đ số tiền là 94.400.000 đồng.

Đối với số tiền nêu trên kể từ ngày phía Bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Kiều O, ông Lý Phước A không thi hành xong thì bà Oanh và ông An còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Buộc ông Nguyễn Hoàng Kh và bà Phương Thị Đ phải nộp 200.000 đồng (chưa nộp). Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lý Phước A và bà Nguyễn Kiều O không phải chịu án phí. Ông A có dự nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010797 ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Ông Lý Phước A được nhận lại 200.000 đồng. Nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi 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 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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lý Phước A có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hà Thanh Khiết