

**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: 146/2018/DS-ST

Ngày 13 - 7 - 2018

*“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 có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Tấn Liêm

Ông Ngô Đức Kỳ

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Vui là Thư ký
Tòa án nhân dân huyện C.

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

Bà Từ Thanh Thùy – Kiểm sát viên

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2015/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2015 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Thành B, sinh năm 1973

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Ngọc Ph, sinh năm 1975 (Có mặt)

Cùng cư trú: ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành Th (Vắng mặt)

Cư trú: Số 07, đường ô tô số 01, khóm 3, phường 7, Tp C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Th – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Th H – Quyền giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương chi nhánh tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Số 4-6, Lý Bôn, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Theo văn bản ủy quyền số 112/GUQ-SGB ngày 01/6/2018.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Th H là ông Dương Quốc Tr – Trưởng phòng Kinh doanh Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương chi nhánh tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Số 4-6, Lý Bôn, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Theo văn bản ủy quyền số 416/GUQ-CNCM ngày 05/7/2018.

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/8/2015 và các lời trình bày tại Tòa án ông Phan Thành B trình bày:

Vào ngày 01 tháng 3 năm 2010 giữa tôi và Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà. Theo đó, DNTN Hoàng Th chuyển nhượng lại cho tôi phần đất và nhà (ki ốt) mỗi căn diện tích 60,8m² tọa lạc tại chợ Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau. Tôi nhận chuyển nhượng với giá 364.800.000 đồng, thời điểm thanh toán được chia làm 04 đợt.

Đợt I: Ngày 01/3/2010 đặt cọc 25% với số tiền là 91.200.000 đồng.

Đợt II: Sau khi đổ thành sản thanh toán 30% với số tiền là 109.440.000 đồng.

Đợt III: Sau khi giao nhà thanh toán 40% với số tiền là 145.920.000 đồng.

Đợt IV: Bảo hành nhà 12 tháng thanh toán 5% còn lại số tiền 18.240.000 đồng.

Theo thỏa thuận hợp đồng thì sau khi thanh toán tiền đợt hai, DNTN Hoàng Th có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên có thỏa thuận khác về việc thanh toán. Tôi thanh toán lần đầu cho DNTN Hoàng Th số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 01/3/2010, phần còn lại khi giao nhà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 19/5/2010 thì ông Phan Văn Th có đến gặp tôi nhờ vay dùm số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, thời hạn vay là 02 tháng (60 ngày), do ông Th không thanh toán lãi và nợ vốn nên các bên thỏa thuận chuyển tiền vay thành tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, nghĩa là tôi đã giao cho ông Th

300.000.000 đồng. Giá trị hợp đồng tôi còn tiếp tục thanh toán cho ông Th là 64.800.000 đồng.

Từ sau khi giao số tiền 300.000.000 đồng cho đến nay bên DNTN Hoàng Th đã giao đất và nhà cho tôi quản lý sử dụng nhưng không thực hiện việc chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho tôi. Vì vậy, tôi làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc DNTN Hoàng Th có trách nhiệm chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất và nhà diện tích 60,8m² tọa lạc tại chợ Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau sang tên cho tôi để xác định tôi là người có quyền sử dụng hợp pháp phần đất trên, tôi đồng ý thanh toán cho DNTN Hoàng Th số 64.800.000 đồng.

- Tại các lần biên bản hòa giải, bị đơn Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th trước đây nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4 có ký hợp đồng ngày 01/3/2018 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành B, phần đất và nhà (ki ốt) mỗi căn diện tích 60,8m² tọa lạc tại chợ Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng với giá 364.800.000 đồng, phía ông B đã thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 64.800.000 đồng ông B chưa thanh toán. Đối với Công ty đã giao nhà, đất cho ông B quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Nay ông B thanh toán đủ số tiền 64.800.000 đồng thì Công ty đồng ý tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đúng theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật về tố tụng giải quyết vụ án phát biểu việc tiến hành lập hồ sơ vụ án, tiến hành hòa giải các đương sự, triệu tập những người tham gia phiên tòa, tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ việc dân sự đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Áp dụng các quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thành B về việc yêu cầu Công ty TNHH MTV B động sản 30/4 do ông Phạm Văn Th đại diện theo pháp luật tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất diện tích là 60,8m², tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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 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 2010, 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 và đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp tại xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau nên thuộc 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.

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.

[2] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Giấy chuyển nhượng đất ngày 01/3/2010 do các bên xác lập ký kết có ghi rõ địa chỉ, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên tại Biên bản hòa giải tại Tòa án bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất và nhà (ki ốt) mỗi căn diện tích 60,8m², tại tờ bản đồ số 45, số thửa 29 địa chỉ tại ấp Sở tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB471694 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/12/2010 cho Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th. 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 đất 60,8m², tại tờ bản đồ số 45, số thửa 29 địa chỉ tại ấp Sở tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB471694 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/12/2010 Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thành B vào ngày 01/3/2010. 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 thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th 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 364.800.000 đồng, ông B đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho Công ty, đồng thời Công ty cũng đã bàn giao nhà và phần đất cho ông B. 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 B với Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th là hợp pháp. Hiện nay ông B đồng ý trả khoản tiền còn lại là 64.800.000 đồng cho Công ty và đã được Công ty đồng ý. Xét đây là ý chí tự nguyện của các bên, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo lời trình bày của ông B phần đất và nhà (ki ốt) mỗi căn diện tích $60,8m^2$ tại thời điểm ký kết việc chuyển nhượng, do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết cụ thể diện tích chuyển nhượng bao nhiêu (trong đó có diện tích tấm sàn) và không biết số đo các cạnh bao nhiêu, phía Công ty cũng không cầm mốc cụ thể. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 01/3/2010 do ông B cung cấp bản phô tô, Tòa án đã có văn bản đề nghị ông B và Công ty cung cấp hợp đồng gốc và chứng cứ chứng minh Công ty chuyển nhượng cho ông B toàn bộ diện tích đất nhưng ông B và Công ty không cung cấp được. Tuy nhiên lời trình bày của các đương sự thống nhất với nhau việc chuyển nhượng diện tích nhà, đất và thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Do vậy, căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc - Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau về hiện trạng đất của ông Phạm Thành B đang quản lý, sử dụng để xác định vị trí, ranh giới diện tích đất chuyển nhượng.

[5] Đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương, do ông Dương Quốc Trung là người đại diện theo ủy quyền xác định: Hiện nay Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với các khoản vay thế chấp tại Ngân hàng đối với Công ty TNHH MTV B động sản 30/4 và xin không tham gia tố tụng tại Tòa án. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản: Do chấp nhận yêu cầu của ông B nên Công ty TNHH MTV B động sản 30/4 phải trả lại cho ông B tiền chi phí đo đạc là 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4 phải 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, 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 thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thành B đối với Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2010 giữa ông Phạm Thành B với Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th có hiệu lực pháp luật. Phần nhà, đất có diện tích đất ông Phạm Thành B đang quản lý, sử dụng 60,8m², tại tờ bản đồ số 45, số thửa 29, địa chỉ tại ấp Sở tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB471694 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/12/2010 Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th.

Ông Phạm Thành B với Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th 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).

Ông Phan Thành B phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 64.800.000 đồng cho Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Th (do ông Phạm Thành Th làm Giám đốc) nay là Công ty TNHH một thành viên B động sản 30/4, người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thành Th.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH MTV B động sản 30/4 do ông Phạm Văn Th đại diện theo pháp luật phải chịu án phí là 200.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ông Phan Thành B không phải chịu án phí, đã có dự nộp số tiền 7.500.000 đồng, tại biên lai thu số 0009978 ngày 05 tháng 10 năm 2015 được nhận lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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, 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.

Ông B có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH MTV B động sản 30/4 do ông Phạm Văn Th đại diện theo pháp luật có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA DS C;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Huỳnh Minh Tính