TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 208/2019/DS-ST
Ngày: 26-11-2019
V/v Tranh chấp Hợp đồng về quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Mỹ Hương
Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Chưởng - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Đa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 06 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 864/2019/QĐXXST-DS, ngày 31/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Chí B - sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Tấn V - sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của anh V là anh L, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, đường T, khóm 1, phường 2, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Lê Thị B1 - sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của chị B1: Anh Đặng Chí B - sinh năm 1984 (có mặt).

Chị Lê Kim N - sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Đặng Chí B trình bày:

Ngày 30/4/2018 anh Đặng Chí B và anh Nguyễn Tấn V có ký kết "Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc" nhằm mục đích anh V chuyển nhượng cho anh B

phần quyền sử dụng nhà và đất tọa lạc tại ấp T, xã V1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giá trị nhà và đất là 450.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 265.000.000 đồng.

Cùng ngày 30/4/2018 anh B có đặt cọc cho anh V số tiền 65.000.000 đồng. Đến ngày 04/5/2018 anh B đưa cho anh V số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 08/5/2018 anh B đưa thêm cho anh V số tiền 85.000.000 đồng. Tổng cộng anh V nhận của anh B số tiền 350.000.000 đồng.

Ngày 08/5/2018 (sửa thành nngày 22/5/2018), anh V có lập Biên bản bàn giao nhà và đất cho anh B. Anh B và vợ con anh B đã dọn về sống tại căn nhà và đất nói trên cho đến nay.

Do đó anh B yêu cầu anh V tiếp tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất, anh V có nghĩa vụ chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho anh B. Đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019, không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bị đơn anh Nguyễn Tấn V - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 30/4/2018 anh B và anh V có ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc về việc thỏa thuận đặt cọc mua bán đất như anh B trình bày. Nội dung theo hợp đồng là do hai bên tự nguyện xác lập. Hợp đồng lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Mục đích của Hợp đồng đặt cọc là để anh V chuyển nhượng cho anh B phần nhà và đất diện tích 152m^2 thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giá trị nhà và đất là 450.000.000 đồng. Thỏa thuận đặt cọc là 265.000.000 đồng.

Ngày 30/4/2018 anh B đặt cọc cho anh V số tiền 65.000.000 đồng. Đến ngày 04/5/2018 anh B thanh toán cho anh V số tiền 200.000.000 đồng. Đến ngày 08/5/2018 anh B đưa thêm cho anh V số tiền 85.000.000 đồng. Tổng cộng anh V nhận của anh B số tiền 350.000.000 đồng. Cùng ngày 08/5/2018 anh V có lập Biên bản tiến hành bàn giao nhà, đất cho anh B. Anh B và vợ con anh B đã dọn về sống tại căn nhà và đất nói trên cho đến nay.

Bị đơn xác định Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với anh V về việc thỏa thuận đặt cọc mua bán đất ngày 30/4/2018 (sửa ngày 04/5/2018, do ngày 04/5/2018 anh B giao cho anh V 200.000.000 đồng). Biên bản bàn giao nhà ngày 08/5/2018 (sửa ngày 22/5/2018); Biên nhận tiền ngày 22/5/2018 (sửa ngày 28/5/2018 do ghi lộn). Tất cả các Hợp đồng, Biên bản trên là có thực tế, do anh V làm. Chữ ký, chữ viết trong các giấy tờ trên đúng là của anh Nguyễn Tấn V.

Do anh V cùng sở hữu chung nhà và đất với chị Lê Kim N, việc lập hợp đồng đặt cọc do một mình anh V ký tên là không hợp pháp. Nay anh V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2018 giữa anh B và anh V là vô hiệu.

Nguyên đơn thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019, không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị B1 - Người đại diện theo ủy quyền của chị B1 trình bày: Yêu cầu anh V tiếp tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất, anh V có nghĩa vụ chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho anh B. Đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Kim N trình bày:

Chị N vá anh Nguyễn Tấn V đồng đứng tên quyền sử dụng chung phần đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố Cà Mau, tỉnh C. Phần đất được phân chia mỗi người một nữa, mỗi bên đã xây cất nhà xong.

Hiện anh V đã chuyển nhượng phần nhà và đất của anh V cho anh Đặng Chí B. Việc anh V chuyển quyền sử dụng đất cho anh B không ảnh hưởng đến quyền lợi của chị N, bởi anh B và gia đình anh B đã về đây sinh sống khoảng giữa năm 2018 đến nay. Hiện anh Đặng Chí B và chị Lê Kim N mỗi bên quản lý, sử dụng phần nhà và đất của mình, không tranh chấp.

Do bận công việc nên chị N xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Chí B, buộc bị đơn anh Nguyễn Tấn V tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đi đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc anh V chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh B. Phần đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Kim N xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị N.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định:

Ngày 30/4/2018 anh Nguyễn Tấn V và anh Đặng Chí B có ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mục đích là anh V sẽ chuyển cho anh Đặng Chí B toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số

CH434726, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau do anh V cùng đứng tên quyền sử dụng với chị Lê Kim N. Giá trị đất và nhà là 450.000.000 đồng (tuy nhiên trong hợp đồng chỉ ghi là giá trị đất, diện tích 152m^2), thỏa thuận đặt cọc số tiền 265.000.000 đồng. Hiện anh B đã thanh toán cho anh V tổng số tiền 350.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng.

Ngày 08/5/2018 dl (sửa thành ngày 22/5/2018) anh B cùng gia đình chuyển về sinh sống tại phần nhà vá đất này cho đến nay.

Các bên thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019, không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH434726 cúa anh V hiện nay chị Lương Kiều Tr đang quản lý.

[3] Trên đây là chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[4] Nguyên đơn anh Đặng Chí B yêu cầu anh Nguyễn Tấn V tiếp tục thực hiện hợp đồng là chuyển cho anh Đặng Chí B toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH434726, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau do anh V cùng đứng tên quyền sử dụng với chị Lê Kim N. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[5] Ngày 30/4/2018 anh Nguyễn Tấn V và anh Đặng Chí B có ký kết "Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc" mục đích là để anh V chuyển nhượng toàn bộ cho anh B phần đất mà anh V đang đồng đứng tên quyền sử dụng với chị Lê Kim N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 19/6/2017.

[6] Giá trị chuyển nhượng phần nhà và đất là 450.000.000 đồng. Anh B đã thanh toán cho anh V số tiền 350.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng.

[7] Ngày 08/5/2018 anh V lập Biên bản bàn giao nhà và đất cho anh B. Anh B cùng gia đình chuyển về phần nhà và đất này sinh sống cho đến nay.

[8] Việc anh V và anh B thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc. Hiện các bên đã gần hoàn tất hợp đồng (đã giao nhà, đất; đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng). Mặt khác, việc anh V chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của mình cho anh B không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người cùng sử dụng chung với anh V là chị Lê Kim N. Chị Lê Kim N không có yêu cầu, ý kiến gì. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng là chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[9] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc để đi đến chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bị đơn cho nguyên đơn. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[10] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Chí B về việc buộc anh Nguyễn Tấn V tiếp tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất. Buộc anh V chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của anh V cho anh B, theo Giấy chứng nhận số CH434726, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đất do anh V cùng đứng tên quyền sử dụng với chị Lê Kim N.

Anh B có nghĩa vụ thanh toán cho anh V số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng.

[11] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

[12] Nguyên đơn, bị đơn xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH434726 hiện nay chị Lương Kiều Tr đang quản lý. Tuy nhiên, tại bản án số 129/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã tuyên buộc chị Lương Kiều Tr có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận cho anh V, do đó Hội đồng xét xử không đề cập xử lý, cũng như không đưa chị Tr vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[13] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Chí B về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Tấn V tiếp tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất. Buộc anh Nguyễn Tấn V chuyển nhượng toàn bộ phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của anh Nguyễn Tấn V cho anh Đặng Chí B, theo Giấy chứng nhận số CH434726, đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp ấp T, xã V1, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Anh V

cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH 434727 đã cấp cho bà Lê Kim N).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc anh Đặng Chí B có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Tấn V số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Tấn V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Đặng Chí B không thi hành xong khoản tiền trên, thì anh B phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm anh Nguyễn Tấn V phải chịu 300.000 đồng. Ngày 05/8/2019, anh V có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (anh Lợi nộp thay), theo Biên lai thu số 0000548 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu nộp N sách nhà nước.

Án phí dân sự sơ thẩm Đặng Chí B phải nộp 5.000.000 đồng. Ngày 19/6/2019, anh B có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000314 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, anh B còn phải nộp tiếp số tiền 4.700.000 đồng (bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng).

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.

Án xử sơ thẩm công khai, những người tham gia tố tụng có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người tham gia tố tụng vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.