

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 133/2020 /DS - ST

Ngày 09 – 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng hợp tác

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

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 tọa phiên tòa: Ông Lương Tiên Sĩ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Bà Trần Thị Mỹ Hương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên .

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các ngày 08,09 tháng 9 năm 2020 tại tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 484/2020/QĐXXST-DS ngày 26/6/2020 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ông Từ Thanh C, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Ấp Thạnh Điền, xã A, thành phố B, tỉnh C (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Phúc D, sinh năm 1974; Bà Hoàng Thị Thanh V, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Số 15-16, Lưu Hữu Phước, khóm D, phường G, thành phố B, tỉnh C (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1/ Công ty cổ phần Nhựt H; Nơi cư trú: Tòa nhà VCCI, tầng 4, số 12 Hòa Bình, Phường H, Quận K, thành phố E.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Nguyệt Th, chức vụ: tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nghiêm Đình M, chức vụ: giám đốc ban quản lý dự án khu dân cư phía đông quốc lộ 1A – khu A xã A, thành phố B, tỉnh C (theo giấy ủy quyền ngày 20/4/2020). Xin vắng mặt.

2/ Bà Trần Thị Qu, sinh năm: 1982; Nơi cư trú: Ấp Thạnh Điền, xã A, thành phố B, tỉnh C. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Ông Từ Thanh C trình bày: Vào năm 2004, ông cùng ông Trần Phúc D, Bùi Minh H, Nguyễn Hữu Th, Ngô Minh Đ, Đỗ Ngọc D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn Đ1 phần đất có tổng diện tích 1.152m^2 , đất tọa lạc tại ấp Xóm Lớn, xã A, thành phố B, tỉnh C. Cụ thể như sau: ông nhận chuyển nhượng ngang 4,5m, chiều dài 36m; Ông Trần Phúc D nhận ngang 4,5m, chiều dài 36m; Ông Bùi Minh H nhận ngang 5m, chiều dài 36m; Ông Ngô Minh Đ nhận ngang 5m, chiều dài 36m; Ông Nguyễn Hữu Th nhận ngang 4m, chiều dài 36m; Ông Đỗ Ngọc D nhận ngang 9m, chiều dài 36m. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng nhỏ không đủ để tách thửa riêng từng người được nên tất cả cùng thống nhất để cho ông Trần Phúc D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/11/2004, ông Trần Phúc D được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có 1.152m^2 , thửa đất số 443, tờ bản đồ số 08. Sau đó nhận được thông báo là phần đất trên nằm trong khu quy hoạch của Công ty cổ phần Nhựt H, thì ông D làm việc với Công ty cổ phần Nhựt H là đổi 02 nền = 200m^2 , nhưng do Công ty Nhựt H thi công chậm nên các ông Bùi Minh H, Nguyễn Hữu Th, Ngô Minh Đ, Đỗ Ngọc D đã chuyển nhượng lại phần đất của mình cho ông Trần Phúc D. Ngày 3/4/2017 thì ông Trần Phúc D và bà Hoàng Thị Thanh V có biên bản làm việc với Công ty cổ phần Nhựt H về việc hủy bỏ biên bản làm việc ngày 11/11/2004 về việc nhận 03 nền nhà, trong đó ông 1 nền, ông D 02 nền. Phần của ông có diện tích 100m^2 , trong đó có 14m^2 đất thổ cư là Công ty cổ phần Nhựt H bồi thường, phần còn lại giảm giá 20% theo như biên bản. Ông D và bà V cho rằng khu Nhựt H không phát triển được nên cần tiền mua đất chỗ khác kêu ông cùng chuyển nhượng đất lại cho Công ty cổ phần Nhựt H với giá $380.000\text{đ}/\text{m}^2$ nhưng ông không đồng ý và mấy ngày sau bà V gọi điện báo là Công ty cổ phần Nhựt H đã đồng ý mua với giá $450.000\text{đ}/\text{m}^2$ nhưng ông cũng không đồng ý. Tuy nhiên ông D, bà V đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho Công ty cổ phần Nhựt H (trong đó có phần đất của ông) và gọi vợ chồng ông lại nhận tiền với giá $480.000\text{đ}/\text{m}^2$, ông nói không đồng ý bán mà muốn nhận nền.

Tháng 10/2019, ông chọn nền và yêu cầu ông D, bà V bồi thường cho ông 14m^2 thổ cư và 20% giá trị của nền với giá $8.000.000\text{đ}/\text{m}^2$ nhưng ông D và bà V không đồng ý. Nay ông yêu cầu ông Trần Phúc D và bà Hoàng Thị Thanh V cùng có trách nhiệm bồi thường cho ông số tiền 272.000.000đ.

Bà Hoàng Thị Thanh V trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng phần đất đúng như ông Từ Thanh C trình bày. Năm 2004, Công ty cổ phần Nhựt H có biên bản làm việc về việc bồi thường cho miếng đất nông nghiệp này một nền nhà tương đương 100m^2 đất thổ cư và nếu khách hàng có nhu cầu mua thêm nền thứ hai sẽ được giảm tiếp 20% nữa trên tổng diện tích ở nền thứ nhất. Năm 2017, vì cần tiền

nên bà muốn chuyển nhượng lại phần đất cho Công ty cổ phần Nhựt H để nhận tiền bồi thường nhưng do còn phần đất của ông C nên vợ chồng bà không chuyển nhượng được. Sau đó bà có gọi điện cho ông C trao đổi về việc chuyển nhượng lại đất cho Công ty cổ phần Nhựt H với giá 450.000/m² và ông C trả lời là “Anh chị sao thì em vậy”. Vì vậy vợ chồng bà đã nhận bồi thường của Công ty cổ phần Nhựt H với giá 450.000/m². Sau khi nhận được tiền chuyển nhượng đất của Công ty cổ phần Nhựt H và bà có gọi điện cho ông C đến nhận tiền nhưng ông C không đồng ý và bắt bà bồi thường kèm theo 20% ưu đãi nếu khách hàng mua tiếp nền thứ 2. Nay bà không đồng ý thanh toán số tiền 272.000.000đ theo yêu cầu của ông C mà chỉ đồng ý thanh toán cho ông C số tiền 73.350.000đ (163m² x 450.000đ/m²) hoặc nếu ông C nhận nền thì bà đồng ý trả số tiền tương ứng với 14m² đất thổ cư.

Ông Trần Phúc D trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà V, không bổ sung gì thêm.

Bà Trần Thị Qu trình bày: năm 2004 vợ chồng bà có mua chung mảnh đất ruộng cùng với ông Trần Phúc D và bà Hoàng Thị Thanh V diện tích 1.152m². Đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp giữa chồng bà và vợ chồng ông D, vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà.

Ông Nghiêm Đình M là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Nhựt H trình bày: vào năm 2004 Công ty cổ phần Nhựt H có tiến hành làm việc với các hộ dân ở khóm D, phường G, thành phố B để tiến hành thu hồi phần đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã A, thành phố B, tỉnh C trong đó có hộ ông Trần Phúc D, bà Hoàng Thị Thanh V bị thu hồi diện tích 1.152m². Sau khi tiến hành làm việc công ty và hộ ông D thống nhất phần diện tích đất 1.152m² sẽ được công ty đổi đất trong dự án với diện tích 92.16m² đất thổ cư đã có cơ sở hạ tầng lộ 18m. Công ty ưu tiên cho ông D, bà V mua thêm một nền đất trong dự án thì được giảm 20%. Tuy nhiên, thời điểm năm 2004 thì dự án chưa triển khai nên ông D, bà V chưa mua nền tại công ty. Đến ngày 20/9/2017 công ty với ông D, bà V thỏa thuận lại không đổi đất lấy nền nữa mà nhận bằng tiền mặt với đơn giá 450.000đ/m², tổng giá trị đất là 518.400.000đ, ông D, bà V đã nhận tiền xong. Tuy nhiên, tại biên bản thỏa thuận công ty vẫn tiếp tục ưu tiên cho ông D, bà V được mua thêm một nền trong khu dự án và đồng ý giảm 10%/01 nền khi mua.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của ông C. Buộc ông D, bà V hoàn trả cho ông C 14m² đất thổ cư theo giá (8.000.000đ + 7.500.000đ : 2 để lấy bình quân số tiền). Đối với 20% số tiền giảm của nền thứ 2 thì tính theo tỷ lệ % số đất thổ cư mà ông C được nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị Qu và ông Nghiêm Đình M xin được vắng mặt nên hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về nội dung: Năm 2004 ông Nguyễn Tấn Đ có sang nhượng cho các ông Trần Phúc D, Bùi Minh H, Nguyễn Hữu Th, Ngô Minh Đ, Đỗ Ngọc D phần đất nông nghiệp có tổng diện tích $1.152m^2$, tọa lạc tại ấp Xóm Lớn, xã A, thành phố B, tỉnh C. Cụ thể như sau: Trần Phúc D $4,5m \times 36m$; Bùi Minh H $5m \times 36m$; Ngô Minh Đ $5m \times 36m$; Nguyễn Hữu Th $4m \times 36m$; Đỗ Ngọc D $9m \times 36m$; Từ Thanh C $4,5m \times 36m$. Khi chuyển nhượng thỏa thuận ông Trần Phúc D là người đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc thỏa thuận chỉ nói miệng chứ không làm văn bản. Đến ngày 19/5/2004 thì ông Trần Phúc D và bà Hoàng Thị Thanh V được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cũng vào thời điểm này phần diện tích đất trên nằm trong quy hoạch khu dân cư của Công ty cổ phần Nhựt H nên phần diện tích đất này được quy đổi thành $92,16m^2$ đất thổ cư. Do thời điểm năm 2004 dự án Công ty cổ phần Nhựt H chưa triển khai nên ông D, bà V chưa mua nền tại công ty. Đến ngày 20/9/2017 công ty với ông D, bà V thỏa thuận lại không đổi đất lấy nền nữa mà nhận bằng tiền mặt với đơn giá $450.000đ/m^2$, tổng giá trị đất là $518.400.000đ$, ông D, bà V đã nhận tiền xong. Nay ông C cho rằng việc ông D, bà V nhận tiền bồi thường đất theo giá $450.000đ/m^2$ của Công ty cổ phần Nhựt H là làm thiệt hại đến quyền lợi của ông làm cho ông không mua được nền nhà nên ông yêu cầu ông D, bà V hoàn trả cho ông phần diện tích đất thổ cư mà Công ty cổ phần Nhựt H quy đổi là $14m^2$ theo đơn giá hiện nay là $8000.000đ/m^2 = 112.000.000đ$ và 20% được giảm giá khi mua nền thứ hai với số tiền là $160.000.000đ$. Tổng cộng hai khoản là $272.000.000đ$.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: việc các đương sự góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật xảy ra, điều này được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, khi các bên góp vốn với nhau không có lập văn bản thỏa thuận cụ thể như thế nào, mà chỉ duy nhất là thỏa thuận bằng miệng là nhờ ông D, bà V đứng tên đại diện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi phần diện tích đất trên nằm trong quy hoạch khu dân cư của Công ty cổ phần Nhựt H thì mọi việc liên quan đến phần diện tích đất này đều do ông D, bà V làm người đại diện giao dịch là hoàn toàn phù hợp. Bởi lẽ Công ty cổ phần Nhựt H chỉ đồng ý bồi thường đất cho những hộ dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó ông C không có tên trong trường hợp được Công ty cổ phần Nhựt H bồi thường đất nằm trong quy hoạch khu dân cư, cho nên việc ông C cho rằng ông D, bà V nhận tiền đền bù tái định cư của Công ty cổ phần Nhựt H theo đơn giá

450.000đ/m² mà không thông báo, bàn bạc với ông làm thiệt hại đến quyền lợi của ông là không có căn cứ.

Như đã phân tích trên, do các đương sự góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau nhưng không có sự thỏa thuận rõ ràng nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại và chỉ được nhận lại những gì mình đã đóng góp. Do đó ông C chỉ được nhận phần tiền bồi thường của Công ty cổ phần Nhựt H trên diện tích đất 162m² theo đơn giá 450.000đ và khoản lãi phát sinh theo quy định là phù hợp.

Song tại phiên Tòa ông D thừa nhận ông C có hùn mua đất với diện tích 162m² và đồng ý hoàn trả cho ông C diện tích đất thổ cư theo phía Công ty cổ phần Nhựt H quy đổi, với đơn giá 7.500.000đ/m² theo bảng giá đất của Công ty cổ phần Nhựt H và đồng ý trả cho ông C 20% của lần giảm giá tiếp theo khi mua nền thứ hai trên mét vuông đất thổ cư mà ông C được hưởng. Xét thấy việc đồng ý bồi thường trên của bị đơn là cao hơn so với số tiền mà ông C được nhận bồi thường theo đơn giá 450.000đ/m², đây là sự tự nguyện của đương sự không ai bị ép buộc và có lợi cho nguyên đơn nên chấp nhận.

Do đó số tiền được tính như sau: 162m² đất nông nghiệp x 8% theo quy đổi theo Công ty cổ phần Nhựt H = 12,96m² đất thổ cư x 20% lần giảm giá tiếp theo khi mua nền thứ hai = 2,59m² đất thổ cư. Tổng cộng số đất thổ cư ông C được nhận: 12,96 + 2,59 = 15,55m² x 7.500.000đ = 116.625.000đ.

Như vậy, số tiền ông C được chấp nhận là 116.625.000đ; số tiền ông C không được chấp nhận là 155.375.000đ.

Đối với các ông Bùi Minh H, Nguyễn Hữu Th, Ngô Minh Đ, Đỗ Ngọc D, quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định có hùn tiền mua đất với ông D nhưng hiện đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất đã mua cho vợ chồng ông D và đã nhận tiền xong nên không còn liên quan gì đến phần đất này. Do đó vụ án này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của họ nên Hội đồng xét xử không đưa các đương sự này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong cùng vụ án là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

- Căn cứ các Điều 26,35,39,147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 504 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. 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 khởi kiện của ông Từ Thanh C. Buộc ông Trần Phúc D và bà Hoàng Thị Thanh V hoàn trả cho ông Từ Thanh C giá trị 15,55m² đất thổ cư tại khu dân cư phía đông quốc lộ 1A – khu A xã A, thành phố

B, tính C của Công ty cổ phần Nhựt H (theo giá đất $7.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 15,55\text{m}^2$), với tổng số tiền 116.625.000đ.

Kể từ ngày ông Từ Thanh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hoàng Thị Thanh V và ông Trần Phúc D không thi hành các khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Từ Thanh C khởi kiện yêu cầu ông Trần Phúc D và bà Hoàng Thị Thanh V số tiền chênh lệch là 155.375.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm ông D, bà V phải chịu 5.831.000đ (chưa nộp); ông C phải chịu 7.768.000đ. Ngày 24/02/2020 ông C đã dự nộp 6.800.000đ tại lai số 0001478 được đối trừ chuyển thu sung quỹ nhà nước. Ông C phải nộp tiếp số tiền 968.000đ khi bản án có hiệu lực.

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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Án văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

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

Lương Tiến Sĩ

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Ấn văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

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

Lương Tiến Sĩ

