

**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: 85/2019/DS-ST

Ngày: 15-11-2019

“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 CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Hợp

Bà Lữ Phúc Lệ

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cái Nước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Bà
Tư Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 11 và 15 tháng 11 năm 2019 tại Tòa án nhân dân
huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2018/TLST-DS ngày
05 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2019/QĐXX-ST, ngày 11 tháng 6
năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Minh T - Sinh năm 1964 (có mặt).

Cư trú: ấp C, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Tô Văn S - Sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cư trú: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cư trú: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Dương Thị C, sinh năm 1975 (có mặt).

Cư trú: ấp C, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1976 (có mặt)

4. Bà Phan Thị Bé H, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng cư trú: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

5. Chị Huỳnh Thị M, sinh năm 1982 (vắng mặt)

6. Anh Đặng Văn K, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng trú tại: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

7. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Phương A – Chức vụ: Chấp hành viên (có mặt).

8. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau,

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện Cái Nước (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C thống nhất trình bày: Vào ngày 12/10/2015, vợ chồng ông bà có nhận thế chấp từ ông S và bà K 02 phần đất liền kề có diện tích là 2.925,8 m² và 4.392,4 m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 100.000.000 đồng bao gồm cả căn nhà cấp 4. Đến ngày 20/12/2015, ông S và bà K làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất trên và nhà lại cho ông bà với giá là 395.000.000 đồng nhưng không có xác nhận, công chứng của cơ quan có thẩm quyền, ông bà cũng đã giao đủ tiền cho ông S và bà K. Ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S cho ông và bà C quản lý cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 tháng, ông bà có cho anh Hiền thuê đất 01 năm 6 tháng để canh tác nuôi tôm. Đến ngày 09/3/2017, các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Sau khi làm hợp đồng công chứng thì ông bà biết được phần đất này đã có quyết định kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Hiện tại, phần đất này ông bà đang cho vợ chồng anh Đặng Văn K, Huỳnh Thị M thuê để canh tác nuôi tôm. Nay ông bà yêu cầu ông S và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng cách làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào ngày 09/3/2017.

Tại Biên bản hòa giải ngày 13/6/2017, ông Tô Văn S và bà Trần Thị K thống nhất trình bày: Ông bà thống nhất theo lời trình bày của ông T và bà C. Vào ngày 12/10/2015, vợ chồng ông bà có thế chấp cho ông T và bà C hai phần đất nêu trên với giá là 100.000.000 đồng. Đến ngày 20/12/2015, ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất trên và bao gồm cả căn nhà cho ông T và bà C với giá là 395.000.000 đồng, trong đó giá đất là 200.000.000 đồng, giá căn nhà là 195.000.000

đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng, ông bà với ông T, bà C cùng ký tên trong hợp đồng nhưng không có công chứng theo quy định. Đến ngày 09/3/2017, ông bà với ông T, bà C mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà từ ông T và bà C. Khi nhận chuyển nhượng ông bà không biết việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án đối với khoản tiền 273.647.000 đồng mà ông bà nợ ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H. Nay ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T và bà C.

Theo bà Phan Phương A là đại diện của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước đang thụ lý thi hành án theo Bản án số 191/2016/DS-ST ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đối với người được thi hành án là ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H, người phải thi hành án là ông Tô Văn S và bà Trần Thị K, số tiền phải thi hành án là 273.647.000 đồng. Sau khi nhận đơn yêu cầu thi hành án thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước đã làm các thủ tục theo quy định của pháp luật, ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông S và bà K để thi hành án, có thông báo trên báo pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước áp dụng biện pháp bảo đảm bằng quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản của ông S và bà K. Nay Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 có công chứng số 002281, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C vô hiệu.

Theo ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H thống nhất trình bày: Theo bản án có hiệu lực pháp luật số 191/2016/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước buộc ông S và bà K trả cho ông bà số tiền 273.674.000 đồng, ông bà yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước thi hành khoản tiền nêu trên. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước tiến hành thủ tục kê biên toàn bộ tài sản nhà và đất của ông S, bà K nhưng đến ngày 09/3/2017, ông S và bà K lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà C được Văn Phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng là không đúng theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn nghĩa vụ thi hành án. Do ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà H nên ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 có công chứng số 002281, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S với ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C vô hiệu. Ông bà không yêu cầu các bên còn lại phải bồi thường thiệt hại, tổn thất cho ông bà.

Tại các biên bản làm việc của Tòa án anh Đặng Văn K và chị Huỳnh Thị M thống nhất trình bày: Vào ngày 06/3/2017, anh chị có lập hợp đồng thuê phần đất của ông T tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 36.000.000 đồng, thời hạn thuê là 05 năm, anh chị đã giao đủ tiền cho ông T. Hợp đồng thuê đất có hai bên ký tên nhưng không có xác nhận, công chứng của cơ quan có thẩm quyền. Đến tháng 9 năm 2017, vợ chồng anh chị có cất 01 nhà căn nhà sàn trên phần đất thuê bằng cây lá địa phương để ở, trị giá căn nhà khoảng 15.000.000 đồng. Khi thuê đất anh chị không biết là đất có tranh chấp. Sau khi thuê đất, anh chị có cải tạo đất để nuôi tôm, cua và sò huyết. Đối với hợp đồng thuê đất giữa anh chị với ông T thì anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu sau này có tranh chấp thì anh chị khởi kiện thành vụ kiện khác. Hiện tại sống trên phần đất này có vợ chồng anh chị và 02 người con là Đặng Ái Duy sinh năm 2008 và Đặng Thảo Vy sinh năm 2014. Các con của anh chị còn nhỏ không có đóng góp gì có liên quan đối với hợp đồng thuê đất và căn nhà cất trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C đối với ông Tô Văn S và bà Trần Thị K về việc buộc ông S và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải thực hiện việc chuyển tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tô Văn S sang cho ông Nguyễn Minh T đứng tên. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 09/3/2017 đã được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng số 002281, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C (bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C trả lại cho ông Tô Văn S và bà Trần Thị K 02 Giấy chứng nhận QSDĐ do ông Tô Văn S đứng tên bao gồm giấy số AO 908095 và giấy số AO 908096 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 17/3/2009; đồng thời trả cho ông S và bà K 02 phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 8050,1 m². Buộc ông Tô Văn S và bà Trần Thị K trả lại cho ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, án phía dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 10.300.000 đồng, trừ số tiền tạm ứng án phí ông T dự nộp là 9.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003523 ngày 16 tháng 5 năm 2017, ông T phải nộp tiếp số tiền 425.000 đồng. Ông Tô Văn S, bà Trần Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông C và bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003844 ngày 09 tháng 10 năm 2017. Ngoài ra còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có quyết định kháng nghị số 323/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/7/2019 với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước về án phí, không buộc vợ chồng ông T, bà C và vợ chồng S, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 190/2018/DS-PT ngày 15/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cái Nước giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C thống nhất trình bày: Ông bà bảo lưu quan điểm đã trình bày trước đây tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Tại phiên tòa ông bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nếu Tòa án nhân dân huyện Cái Nước không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S, bà K vô hiệu thì ông yêu cầu được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất trước đây đã thanh toán cho ông S, bà K. Đối với phần giá trị căn nhà 195.000.000 đồng ông xác định không yêu cầu ông S, bà K trả lại cho ông. Ông thống nhất hoàn toàn với bản án dân sự sơ thẩm 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, chỉ không thống nhất đối với phần án phí có giá ngạch mà Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã tuyên buộc ông và bà C phải chịu với số tiền là 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bà Phan Phương Anh là đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước trình bày: Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 có công chứng số 002281, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C vô hiệu.

Tại phiên tòa ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H thống nhất trình bày: Ông bà bảo lưu quan điểm đã trình bày trước đây tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Tại phiên tòa ông bà giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 có công chứng số 002281, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S với ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C vô hiệu. Ông thống nhất hoàn toàn với bản án dân sự sơ thẩm 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, không có yêu cầu gì thêm.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông S, bà K, anh K, chị M biết về việc yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu độc lập của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông C, bà H nhưng ông S, bà K, anh K, chị M không có ý kiến gì. Tòa án đã tổng đạt cho ông S, bà K, anh K, chị M thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai nhưng ông S, bà K, anh K, chị M không đến và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với ông S, bà K, anh K, chị M được. Tòa án tiến hành triệu tập ông S, bà K, anh K, chị M để tham gia phiên tòa sơ thẩm hợp lệ đến lần thứ hai

nhưng ông S, bà K, anh K, chị M vẫn vắng mặt không lý do nên Toà án xét xử vắng mặt ông S, bà K, anh K, chị M theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông S và bà K, chấp nhận yêu cầu độc lập của của ông C, bà H và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 đã được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng số 002281, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S với ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C vô hiệu. Buộc các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Về án phí không buộc ông T, bà C, ông S, bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T với bị đơn là ông Tô Văn S là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Tô Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K, anh Đặng Văn K, chị Huỳnh Thị M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia hòa giải nhưng đều vắng mặt nên vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được, do đó Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hai phiên tòa sơ thẩm mở vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 22/10/2019 và 07 giờ 30 phút ngày 14/11/2019, mặc dù bị đơn ông Tô Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K, anh Đặng Văn K, chị Huỳnh Thị M đã được thông báo về thời gian và địa điểm xét xử nhưng đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp của vụ án: Ông T yêu cầu ông S, bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 2.925,8 m² và 4.392,4 m², tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, yêu cầu ông S, bà K làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất trên lại cho ông T, bà C đứng tên. Tại các biên bản làm việc trước đây của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thì ông S, bà K đồng ý thực hiện theo yêu cầu của ông T, bà K. Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ theo Bản án số 191/201/DS-ST ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đối với người được thi hành án là ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H, người phải thi hành án là ông Tô Văn S và bà Trần Thị K, số tiền phải thi hành án là 273.647.000 đồng. Do đó, vào ngày 28/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất của ông S và bà K tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau tại thửa 240 và thửa 221 tờ bản đồ số 7 do ông S đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Đến ngày 19/01/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước ra quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản đối với số tài sản kê biên gồm: Nhà, đất lập vườn, lúa tôm và vật kiến trúc, cây trồng trên đất do ông Tô Văn S kê khai đăng ký và được cấp giấy

chứng nhận thửa 240, thửa 221. Tạm giao cho ông S và bà K quản lý, sử dụng. Ông S và bà K không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản nêu trên cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của cơ quan thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Như vậy, về trình tự, thủ tục ra quyết định kê biên của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái là phù hợp theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Đối với ông T xác định giữa ông với ông S, bà K đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 7.318 m² tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau vào ngày 20/12/2015 theo hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá phần đất là 200.000.000 đồng, giá trị căn nhà cấp 4 là 195.000.000 đồng. Đến ngày 09/3/2017, ông cùng ông Tô Văn S, bà K ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 240 có diện tích 2925,8m², thửa 221 có diện tích 4392,4m² thuộc tờ bản đồ số 7 do ông S đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C với giá 200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất có các bên ký tên và được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Hội đồng xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2015 chỉ có ông T, ông S, bà K ký, không được Công chứng chứng thực hoặc xác nhận của C quyền địa phương do đó không có cơ sở chấp nhận. Đối với hợp đồng được lập ngày 09/3/2017 được lập tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi, do được lập sau thời gian Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất của ông S và bà K tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau tại thửa 240 và thửa 221 tờ bản đồ số 7 do ông S đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ (tức là ngày 28/11/2016) và sau ngày 19/01/2017(ngày Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước ra quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản đối với số tài sản kê biên gồm: Nhà, đất lập vườn, lúa tôm và vật kiến trúc, cây trồng trên đất do ông Tô Văn S kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận thửa 240, thửa 221. Tạm giao cho ông S và bà K quản lý, sử dụng. Ông S và bà K không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản nêu trên cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của cơ quan thi hành án dân sự huyện Cái Nước). Như vậy, căn cứ theo Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 133 việc các đương sự giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 trên đã vi phạm điều cấm của luật, đồng thời ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người thứ ba. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận, đối với yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông C, bà H là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Đối với căn nhà cấp 4 tọa lạc trên phần đất, tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các bên không đề cập đến vấn đề có chuyển nhượng căn nhà cấp 4 mà chỉ thể hiện chuyển nhượng 02 phần đất. Tại phiên tòa hôm nay, ông T và bà C cũng thừa nhận là khi lập hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp QSDĐ các bên không có đề cập đến căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất và ông T, bà C thống nhất không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét căn nhà có trên đất, không yêu cầu ông S, bà K trả lại giá trị căn nhà trên. Xét đây là ý chí tự nguyện của của ông T, bà C, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Đối với việc ông T cho anh K, chị M thuê lại phần đất trên, tại phiên tòa mở ngày 07/8/2019 Hội đồng xét xử đã tiến hành tạm dừng phiên tòa để thông báo

cho anh K, chị M dự nộp tiền chi phí thẩm định, định giá đối với phần tôm cua giống, căn nhà tạm trên phần đất. Tuy nhiên anh K, chị M nhận được thông báo của Tòa án nhưng hết thời gian quy định vẫn không dự nộp tiền chi phí tố tụng, cũng không có văn bản gửi đến Tòa án hay trực tiếp trình bày ý kiến tại Tòa án thể hiện yêu cầu của mình. Tòa án đã tiến hành triệu tập anh K, chị M đến để làm việc đối với vấn đề về yêu cầu của anh K, chị M đồng thời thông báo cho anh K, chị M tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai nhưng ông anh K, chị M không đến và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án tiến hành triệu tập anh K, chị M để tham gia phiên tòa sơ thẩm hợp lệ đến lần thứ hai nhưng anh K, chị M vẫn vắng mặt không lý do. Tại biên bản xác minh ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xác định hiện tại anh K, chị M đã không còn canh tác trên phần đất tranh chấp và đã tự nguyện tháo dỡ căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp. Đồng thời tại phiên tòa ông T, bà C xác định ông bà đã trả lại tiền thuê đất và tiền cua, tôm giống đủ cho anh K, chị M nên anh K, chị M đã tự nguyện tháo dỡ nhà, trả lại phần đất nêu trên và các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận xong đối với vấn đề này. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xét xét đối với hợp đồng thuê đất giữa anh K, chị M với ông T. Nếu có phát sinh thiệt hại anh K, chị M có thể khởi kiện ông T bằng vụ kiện khác.

[7] Đối với vấn đề hỗ trợ hoặc bồi thường thiệt hại về công sức cải tạo đất, thiệt hại vì hợp đồng công chứng gây ra do các bên không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[9] Đối với chi phí đo đạc với số tiền là 8.898.000 đồng, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông T nên ông T phải chịu số tiền chi phí đo đạc này. Tại phiên tòa ông T thống nhất đồng ý nộp số tiền chi phí đo đạc trên. Do đó buộc ông T phải chịu chi phí đo đạc số tiền 8.898.000 đồng tại Hợp đồng dịch vụ số 187/HĐ – DV ngày 28 tháng 7 năm 2017 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường về việc đo đạc phần đất tranh chấp, ông Nguyễn Minh T thanh toán xong.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông T và bà C phải chịu là 300.000 đồng, ông S và bà K phải chịu 300.000 đồng. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông C, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 266, 271 và 273 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T đối với ông Tô Văn S và bà Trần Thị K về việc buộc ông S và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là phải thực hiện việc chuyển tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tô Văn S sang cho ông Nguyễn Minh T đứng tên.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 đã được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng số 002281, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C (bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C trả lại cho ông Tô Văn S và bà Trần Thị K 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tô Văn S đứng tên bao gồm giấy số AO 908095 và giấy số AO 908096 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 17/3/2009; đồng thời trả cho ông S và bà K 02 phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế M1M2M3M4M5M6M7M8M1 là 8050,1 m², có tứ cận như sau:

Phía Đông cạnh M2M3M4 giáp đất ông Nguyễn Văn Giao;

Phía Tây cạnh M5M6M7M8M1 giáp Kênh Cả Đài – Quốc Lộ 1A;

Phía Nam cạnh M4M5 giáp đường lộ bê tông – đất ông Nguyễn Văn Giao;

Phía Bắc cạnh M1M2 giáp đất ông Huỳnh Văn Nhàn.

Phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Tô Văn S và bà Trần Thị K phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, đối trừ số tiền tạm ứng án phí ông T dự nộp là 9.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003523 ngày 16 tháng 5 năm 2017, ông T được nhận lại số tiền 9.575.000 đồng. Ông Tô Văn S, bà Dương Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông C và bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003844 ngày 09 tháng 10 năm 2017. Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch.

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 dân sự, 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 mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được 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**

Trần Tuấn Kiệt