

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 37/2019/DS-ST

Ngày: 24 - 10 - 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 PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đồi.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Ông Trần Quốc Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Văn Thị Vẹn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:** Ông Hồ Văn Kế - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2016/TLST-DS ngày 26/02/2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 167/2019/QĐXXST-DS ngày 06/9/2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Kim Thanh H, sinh năm 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

-Bị đơn:

1. Bà Hồ Kim H1 (Hồ Thị H1), sinh năm 1962. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Bé N, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Ngọc Ng, sinh năm 1998. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

3. Ủy ban nhân dân huyện P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện P: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1971. Là Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P. (Vắng mặt).

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

4. Ủy ban nhân dân thị trấn C.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị trấn C: Ông Nguyễn Văn L - Công chức địa chính thị trấn C. (Vắng mặt).

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

Là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2018.

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: A, phường 8, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Bình Ph - Chuyên viên quản lý nợ - Phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh Cà Mau. (Vắng mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền số 694/GUQ-CNCM ngày 06/8/2018.

Địa chỉ: Số M, đường N, Phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản kèm theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Kim Thanh H trình bày:

Vào ngày 27/5/2013 bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bé N và bà Hồ Kim H1 phần đất và nhà ở có diện tích 100m² tọa lạc tại khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau với giá là 190.000.000 đồng, bà đã giao tiền đủ cho bà H1 và ông N, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn C. Nhưng khi chuyển nhượng thì phần đất trên ông N và bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vì tình nghĩa nên bà cho bà H1 và ông N mượn nhà sử dụng 01 năm. Trong quá trình sử dụng thì ông N và bà H1 đi làm thủ tục địa chính và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào năm 2014. Bà đã nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng ông N và bà H1 không thực hiện vì cho rằng cầm cố nên không chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H1 và ông N. Đồng thời, buộc bà H1 và ông N trả lại cho bà căn nhà ở và phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 107m² tọa lạc tại khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Bà Hồ Kim H1 và ông Nguyễn Bé N thống nhất trình bày:

Trước đó ông bà có nợ tiền bà H, nên đến năm 2012 thì bà và ông N có cầm cố nhà và phần đất theo đo đạc thực tế là 107m², tọa lạc tại khóm 5, thị trấn C,

huyện P, tỉnh Cà Mau với giá là 50.000.000 đồng, lãi là 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn cố đất là 01 năm, tiền lãi phát sinh là 60.000.000 đồng, tổng cộng tiền vốn và lãi là 110.000.000 đồng. Bà H hỏi có chuộc nhà và đất không, nhưng bà và ông N không có khả năng chuộc nên bà và ông N yêu cầu tiếp tục nợ thêm 01 năm, phía bà H đồng ý và yêu cầu trả thêm lãi là 80.000.000 đồng trên số tiền 110.000.000 đồng. Sau thời hạn 01 năm, bà và ông N vẫn không có khả năng chuộc. Phía bà H có đề nghị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm cơ sở, sau này có tiền thì cho bà và ông N chuộc lại, nghe bà H nói vậy nên bà và ông N tin tưởng ký tên vào hợp đồng. Hợp đồng được lập ngày 27/5/2013, sau đó, vì hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn nên không thể chuộc lại nhà và đất. Đến năm 2016 thì bà H khởi kiện ông bà.

Nay bà và ông N khẳng định chỉ cố nhà và đất, không có thỏa thuận chuyển nhượng, nên không chấp nhận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận giao nhà và đất. Bà và ông N yêu cầu được chuộc lại nhà và đất với giá 140.000.000 đồng, vì bà H đã kê lãi lên quá nhiều.

Tại thông báo ngày 07/10/2019, Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần S - chi nhánh Cà Mau trình bày:

Hiện tại, bà H1 và ông N không còn vay vốn tại Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Cà Mau và các phòng giao dịch trực thuộc. Tài sản đang tranh chấp giữa bà H với bà H1 và N không có thể chấp tại Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Cà Mau.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/8/2019, đại diện cho Ủy ban nhân dân thị trấn C, ông Nguyễn Văn L trình bày:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bé N là đúng. Vì theo Nghị định 88/2009 ngày 19/10/2009 quy định về việc cấp quyền sử dụng đất. Trường hợp người đang sử dụng đất trước ngày 01/01/2004 thì cấp giấy cho người sử dụng đất. Trường hợp người đang sử dụng đất sau ngày 01/01/2004 thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc phải cấp cho người sử dụng đất cũ (tức là phải cấp cho ông N mới đúng quy định).

Tại công văn số 243/TN&MT ngày 16/10/2019, ông Nguyễn Văn Ch là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện P, trình bày:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N và bà H1 được chứng thực ngày 27/5/2013 xác định: Việc Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Bé N và bà Hồ Kim H1 với bà Kim Thanh H là không đúng với quy định. Do tại thời điểm chứng thực

hợp đồng (ngày 27/5/2013) là trước ngày ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 06/02/2014).

Đối với anh Nguyễn Tấn Ph và chị Nguyễn Ngọc Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng trong vụ án nhưng đều vắng mặt và không cung cấp lời khai, chứng cứ cho Tòa án.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đối với người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà H1 và ông N, nay đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông N và bà H1 trả lại phần đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho bà H vào ngày 27/5/2013 với diện tích theo đo đạc thực tế 107m², đất tọa lạc tại khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Buộc ông N và bà H1 trả cho bà Kim Thanh H số tiền 190.000.000 đồng. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo lãnh thổ được quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Ch, ông N, ông L, ông Ph đã có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Đối với anh Nguyễn Tấn Ph và chị Nguyễn Ngọc Ng đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng vụ án hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nay căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà H, bà H1 và ông N trình bày thống nhất với nhau về việc thỏa thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2013. Theo đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Chủ sử dụng đất đứng tên Nguyễn Bé N, số phát hành BO 842820, thửa số 135; tờ bản đồ 13; diện tích 59.4m², tọa lạc tại khóm 5, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 06/02/2014; vị trí tứ cạnh, Hướng Đông giáp thửa 134; Hướng Tây giáp thửa 136;

Hướng Nam giáp Sông C và Hướng Bắc giáp mốc lộ giới (đường Trần Văn Thời); giá chuyển nhượng 190.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Hợp đồng được ông N, bà H1 và bà H ký và được chứng thực của ông Lê Hồ U - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện P vào ngày 27/5/2013.

Theo Mẫu trích đo địa chính ngày 02/3/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thể hiện tổng diện tích đất tranh chấp là 107m².

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2013 giữa bà H1 và ông N với bà H: Hợp đồng được lập theo mẫu quy định chung của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về nội dung đã thể hiện rõ đối tượng thỏa thuận giao kết chuyển nhượng, giá của đối tượng chuyển nhượng, Ph thức thanh lý hợp đồng.

Xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng cho thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông N và bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 107m², năm 2014 thì ông N được cấp quyền sử dụng chỉ có 59.4m². Qua đó cho thấy giao dịch chuyển nhượng lập ngày 27/5/2013 giữa bà H với ông N và bà H1 không chỉ vi phạm pháp luật tại điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1, khoản 2 Điều 46 và Điều 106; Điều 107 của Luật đất đai năm 2003 mà còn vi phạm việc lấn chiếm thêm 47.6m² đất ven sông của Nhà nước đang quản lý để chuyển nhượng cho bà H theo quy định Điều 15 của Luật đất đai năm 2003. Từ viện dẫn như trên, có cơ sở kết luận ông N và bà H1 đã vi phạm pháp luật đất đai và pháp luật dân sự về quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất. Do không tuân thủ pháp luật, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên giữa bà H với ông N và bà H1 đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005, hủy giao dịch chuyển nhượng và hậu quả phải được xử lý theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Theo đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét thấy, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau, bởi lẽ: Ông N và bà H1 chưa có quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 59.4m² và có lấn chiếm của Nhà nước 47.6m², bà H1 và ông N không thông báo thông tin địa chính cho bà H biết, nhưng bà H1 và ông N vẫn thỏa thuận chuyển nhượng. Bà H không biết rõ thông tin địa chính về phần đất này như thế nào, nhưng không tìm hiểu mà bà H vẫn thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Nay xác định cả hai bên cùng có lỗi bằng nhau. Do cùng có lỗi bằng nhau, nên hai bên phải cùng chịu thiệt hại và không xem xét việc bồi hoàn thiệt hại cho nhau.

Hiện tại, ông N và bà H1 đang quản lý nhà và đất nên không đặt ra xem xét là phù hợp. Buộc ông N và bà H1 phải hoàn trả cho bà H số tiền 190.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Từ viện dẫn, phân tích, đánh giá và nhận định như trên, nay xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà H1 và ông N được chứng thực ngày 27/5/2013 là có căn cứ.

[3] Từ nhận định và kết luận như trên, xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

[4] Đối với chi phí định giá: Do không được chấp nhận yêu cầu, nên Bà Kim Thanh H phải chịu toàn bộ chi phí định giá theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà H đã nộp tạm ứng số tiền 2.342.280 đồng và đã thanh toán xong cho Hội đồng định giá nên không đặt ra xem xét.

[5] Đối với chi phí đo đạc: Do không được chấp nhận yêu cầu, nên Bà Kim Thanh H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà H đã thanh toán xong số tiền 724.000 đồng nên không đặt ra xem xét.

[6] Đối với án phí: Do bà Kim Thanh H không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên buộc bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 15 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Kim Thanh H.
2. Hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kim Thanh H với bà Hồ Kim H1 (Hồ Thị H1) và ông Nguyễn Bé N được chứng thực ngày 27/5/2013.

2.1. Giữ nguyên vị trí, hiện trạng đất và nhà ở cho bà Hồ Kim H1 và ông Nguyễn Bé N (*theo Mạnh trích đo địa chính số 30 - ngày 02/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Cà Mau*).

2.2. Buộc bà Hồ Kim H1 (Hồ Thị H1) và ông Nguyễn Bé N phải hoàn trả cho bà Kim Thanh H số tiền 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc bà Kim Thanh H phải chịu 200.000 đồng. Bà Kim Thanh H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng, tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 09130 ngày 26 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Cà Mau, nay chuyển thu.

“Trò hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA (TAND tỉnh Cà Mau);
- VKSND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Lưu trữ.

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

Nguyễn Ngọc Đồi

