

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HIỂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 53/2017/DS-ST
Ngày 21-9-2017
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 NGỌC HIỂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Xuân Thanh.

Ông Tăng Thiện Tính.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Lợi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Thúy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2017/TLST- DS ngày 04 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2017/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Huỳnh Hồng D, sinh năm 1984; cư trú tại ấp D, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phan Như Q, sinh năm 1955; cư trú tại khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Phan Văn K, sinh năm 1972; cư trú tại khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

2. Chị Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1989; cư trú tại khóm Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

Anh Nguyễn Minh Kh, sinh năm 1983; chức vụ Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (Có mặt); cư trú tại khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N (Theo văn bản ủy quyền số: 02/GUQ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 4 năm 2017 của chị Huỳnh Hồng D và quá trình tố tụng tại Tòa án chị D trình bày: Vào ngày 03/5/2012, ông Phan Như Q có chuyển nhượng cho chị một phần đất tại khóm 8, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển chiều ngang 4,2 mét, chiều dài 97 mét tính từ lộ bê tông đến khu tái định cư, giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng, theo vị trí như sau:

Hướng Đông giáp với phần đất ông Lê Ngọc L.

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Phan Văn K.

Hướng Nam giáp với với khu đất tái định cư.

Hướng Bắc giáp với lộ bê tông.

Phần đất được Nhà nước giao cho hộ dân, nguồn gốc đất là do cha của ông Q cho nhưng để anh Phan Văn K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được biết phần đất ông Q chuyển nhượng cho chị đang làm thủ tục để chuyển tên cho chị Phan Thị Ngọc H. Khi chị D liên hệ làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp, nay chị D khởi kiện yêu cầu ông Phan Như Q, anh Phan Văn K và chị Phan Thị Ngọc H có trách nhiệm giao trả cho chị phần đất nêu trên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2017, chị Huỳnh Hồng D làm đơn khởi kiện bổ sung và xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Chị Huỳnh Hồng D yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 03/5/2012 đã ký kết với ông Phan

Như Q và yêu cầu ông Phan Như Q, anh Phan Văn K và chị Phan Thị Ngọc H có trách nhiệm giao trả cho chị phần đất đã chuyển nhượng.

Ý kiến của ông Phan Như Q tại bản khai ngày 09 tháng 5 năm 2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án ông Q trình bày: Trước đây, cha ông có cho ông phần đất ngang 4,2 mét tại khóm 8, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển và ông dự định chuyển nhượng cho chị D nên cùng chị D xác lập hợp đồng ngày 03/5/2012. Ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ngày 03/5/2012 là do ông ký, nội dung chỉ ghi chiều ngang 4,2 mét, vị trí tứ cận còn bỏ trống vì chưa đo đạc cụ thể và giá trị chuyển nhượng chưa được giao nhận. Khi xác lập hợp đồng, ông có nói với chị D phần đất hiện do anh Phan Văn K quản lý, khi nào đo đạc thì ghi đầy đủ thông tin vào hợp đồng và nhận tiền nhưng đến nay phía chị D không phối hợp nên hợp đồng không thực hiện được. Phần đất hiện tại do anh K đứng tên và đang làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho chị Phan Thị Ngọc H nhưng chưa hoàn thành vì xảy ra tranh chấp, quan điểm của ông không chấp nhận yêu cầu của chị D.

Ý kiến của anh Phan Văn K tại bản tự khai ngày 09 tháng 5 năm 2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án anh K trình bày: Phần đất chị D yêu cầu là do cha của anh cho ông Phan Như Q nhưng trên thực tế vẫn do anh trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau đó, gia đình anh thống nhất để anh đứng tên trên toàn bộ diện tích đất của gia đình trong đó có cả phần đất cha anh đã cho ông Q và khi anh làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho chị Phan Thị Ngọc H thì xảy ra tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Q và chị D bản thân anh không rõ, thực tế có việc chuyển nhượng đất giữa ông Q và chị D thì anh vẫn chấp nhận tách phần đất ra cho chị D, nếu không có việc chuyển nhượng thì anh sẽ lập thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho chị Phan Thị Ngọc H theo quy định và anh xin được vắng mặt.

Tại đơn vắng mặt ngày 25 tháng 8 năm 2017 của chị Phan Thị Ngọc H trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông Phan Như Q và chị Huỳnh Hồng D thực tế chị không rõ, chị xác định không có liên quan gì đến vụ tranh chấp nên chị không tham gia tùy ông Q quyết định và chị đề nghị được vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện N: Phần đất đang tranh chấp hiện tại đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Phan Văn K đứng tên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn K là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiến tham gia phiên tòa: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị D và ông Q là vô hiệu, không buộc trách nhiệm giao trả đất và trả tiền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của chị Huỳnh Hồng D được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Anh Phan Văn K và chị Phan Thị Ngọc H có đơn đề nghị vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh K và chị H.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/2012, phía chị D và ông Q thừa nhận là do các đương sự trực tiếp ký tên, hợp đồng do đôi bên xác lập vào năm 2012 trước thời điểm của Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nay xảy ra tranh chấp những quy định của Bộ luật Dân sự 2005, Luật Đất đai năm 2003 được áp dụng để giải quyết.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/2012 chỉ có chữ ký của chị D và ông Q, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiến nơi có đất chuyển nhượng là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Hơn nữa, theo nội dung của hợp đồng thể hiện phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 4,2 mét, chiều dài và vị trí tứ cận không xác định, nội dung chưa cụ thể, rõ ràng làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch của đôi bên không đạt được. Phần đất chuyển nhượng hiện vẫn do anh K quản lý và trong khoảng thời gian dài phía chị D không liên hệ để thực hiện các thủ tục theo quy định, điều đó cho thấy hợp đồng vẫn chưa được thực hiện.

Đối chiếu với quy định tại Điều 698 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/2012 do chị Huỳnh Hồng D và ông Phan Như Q xác lập chưa thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên không thể chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Hồng D công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

ông Phan Như Q mà cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/2012 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là phù hợp.

[5] Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện giá trị là 60.000.000 đồng, phía chị D xác định đã giao tiền cho ông Q nhận vào thời điểm xác lập hợp đồng, không làm biên nhận nhưng ông Q cho rằng chưa nhận tiền 60.000.000 đồng do chị D giao. Trong nội dung hợp đồng có quy định phương thức thanh toán bằng tiền mặt một lần trả đủ nhưng đó chỉ là nội dung thỏa thuận của giao dịch chứ không phải là việc giao nhận tiền. Phía chị D không có chứng cứ gì thể hiện ông Q có nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng do chị D giao và theo quy định thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện tại, phần đất chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng đất theo hợp đồng là 60.000.000 đồng được xác định chưa giao nhận nên không buộc trách nhiệm ông Phan Như Q, anh Phan Văn K và chị Phan Thị Ngọc H giao trả đất theo yêu cầu của chị Huỳnh Hồng D và không buộc ông Q giao trả phần tiền 60.000.000 đồng.

[6] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu BL 717894 ngày 29/8/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hiền cấp cho anh Phan Văn K đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo luật định nên không xem xét hủy.

[7] Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị D không được chấp nhận nên chị D phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% trên giá trị đất yêu cầu giao trả không được chấp nhận: $60.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.000.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, được khấu trừ phần tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 698, Điều 122 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 vắng mặt anh Phan Văn K và chị Phan Thị Ngọc H.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Huỳnh Hồng D kiện ông Phan Như Q về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/2012 giữa chị Huỳnh Hồng D và ông Phan Như Q là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Huỳnh Hồng D buộc ông Phan Như Q, anh Phan Văn K và chị Phan Thị Ngọc H đòi giao trả đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/2012.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch chị Huỳnh Hồng D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch chị Huỳnh Hồng D phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Phần tiền tạm ứng án phí chị Huỳnh Hồng D đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013541 ngày 04/4/2017 và đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013667 ngày 08/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển được khấu trừ, phần còn thiếu chị Huỳnh Hồng D phải tiếp tục nộp.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Ngọc Hiển;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải