

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 56/2022/DS-ST

Ngày: 13/6/2022

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 THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Triệu Khánh Long
Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 155/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thông báo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2022/QĐST-DS ngày 13/5/2022 và Thông báo số: 40/TB-TA ngày 27/5/2022 về việc thay thời gian xét xử, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ong Minh T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số nhà R ấp V T B, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương B, sinh năm 1969; (vắng mặt).

2.2 Bà Lâm Thị Lệ T1, sinh năm 1975; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà Y, ấp A T A, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Bà Trịnh Thị C, sinh năm 1944; (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà I, ấp T S, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông Thị L, sinh năm 1987; Địa chỉ: Nhà không số, ấp V T B, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

3.3. Ông Minh T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số nhà B. ấp V T B, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/7/2020 cũng như tại phiên tòa các nguyên đơn ông Ông Minh T trình bày:

Ngày 24/5/2017, vợ chồng ông Ông Minh T và bà Lâm Thị E (chết ngày 23/8/2017) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 diện tích đất 8.000m² T1ộc thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng với giá là 160.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất nuôi tôm ghi ngày 24/5/2017. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 vẫn chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng để sang tên quyền sử dụng đất cho gia đình ông Ông Minh T.

Tại phiên tòa, ông Ông Minh T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Ông Minh T với diện tích 8.000m² T1ộc thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng thông báo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2020 của Tòa án thông báo quy định của pháp luật.

- Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì yêu cầu Tòa án buộc ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải trả lại cho ông Ông Minh T số tiền 160.000.000 đồng và không có yêu cầu gì khác.

Tại biên ghi lời khai ngày 01/6/2022, bị đơn ông Trương B trình bày:

Ông Trương B thừa nhận cùng vợ là bà Lâm Thị Lệ T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị E (vợ ông T) diện tích đất nuôi tôm 8.000m² T1ộc thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng do bà Trịnh Thị C (mẹ ông Trương B đứng tên) với giá là 160.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Trịnh Thị C không đồng ý cho chuyển nhượng, nên không làm thủ tục sang vợ chồng Ông Minh T thông báo như thỏa T1ận. Nay ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Trịnh Thị C, Ông Thị L và Ông Minh T1:

Sau khi thụ L vụ án Tòa án đã tiến hành thông báo thụ L vụ án; thông báo về phiên họp để kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thông báo quy định của pháp luật và triệu tập họp lệ đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên, nhưng đều vắng mặt, không chấp hành thông báo giấy triệu tập của Tòa án. Tòa án đã tiến hành mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công

khai chứng cứ thông báo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án có thông báo kết quả mở phiên họp cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên biết.

Tại phiên tòa vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến:

* Về pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Đối với các bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành tốt thông báo giấy triệu của Tòa án; Về thời hạn giải quyết vụ án: Tòa án chưa thực hiện đúng thông báo quy định Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về pháp luật nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Minh T đối với các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị E (vợ ông Ông Minh T) với ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 ký ngày 24/5/2017 đối với diện tích 8000m² nằm trong các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng do bà Trịnh Thị C (mẹ ông Trương B) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Ông Minh T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Thị L và Ông Minh T1 với số tiền 160.000.000 đồng. Đồng thời, buộc ông Ông Minh T và các thành viên trong gia đình gồm Ông Thị L, Ông Minh T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất nằm trong các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2020 cho gia đình bà Trịnh Thị C, ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các bị đơn phải chịu thông báo quy định của pháp luật.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Là 7.447.000 đồng. Do Ông Minh T nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ông Minh T số tiền là 7.447.000 đồng như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về pháp luật tố tụng:

Nguyên đơn ông Ong Minh T khởi kiện các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lê T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là T1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Tòa án thụ L giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện của nguyên đơn thông báo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa: Các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lê T1 và người có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị C, Ong Thị L, Ong Minh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên thông báo quy định của pháp luật.

Về pháp luật nội dung:

[1] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2021 các thửa đất tranh chấp tại các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng (trên sơ đồ quản L là 02 thửa, nhưng thực tế là chung 01 thửa lớn) có vị trí kích thước như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Kim Nươl có số đo 28,58m + 115,43m + 6,80m + 36,94m + 116,75m; (Đo từ bờ kênh thủy lợi ở hướng Bắc kéo về Nam).

Hướng Tây giáp đất ông Trương T3 có số đo 47,79m + 72,06m + 18,03m + 49,78m + 68,44m + 41,85m; (Đo từ bờ kênh thủy lợi ở hướng Bắc kéo về Nam);

Hướng Nam giáp đất ông Trương H2 có số đo 16,86 mét; giáp đất ông Trương T3 có số đo 18,03 mét; (Đo từ giáp đất ông Kim Nươl ở hướng Đông kéo về hướng Tây).

Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 34,83 mét (đo thông báo bờ kênh thủy lợi).

Tổng diện tích chung: 10.372,2m². Trong đó: Thửa số 373 có diện tích là 4.811,2m²; Thửa số 419 có diện tích là 5.559,9m².

[2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/5/2027 giữa bà Lâm Thị E (vợ ông Ong Minh T) với vợ chồng ông Trương B và bà Lâm Thị Lê T1 đối với diện đất 8000m² nằm các thửa 373 và thửa số 419 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại địa chỉ nêu trên chưa thực hiện đúng thông báo quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Các thửa đất nêu trên T1ộc quyền quản L hợp pháp của bà Trịnh Thị C (mẹ của ông Trương B) mà vợ chồng ông Trương B và bà Lâm Thị Lê T1 tự ý đT1m đi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ong Minh T và bà Lâm Thị E (chết năm 2017) là trái quy định của pháp luật.

- Xét thấy, tờ “*giấy chuyển nhượng đất nuôi tôm lập ngày 24/5/2017*” giữa vợ chồng ông Trương B, bà Lâm Thị Lê T1 với bà Lâm Thị E (vợ ông T) không chứng

thực hoặc công chứng thông báo quy định của pháp luật, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm về hình thức và nội dung.

- Mặc khác, thông báo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự thì “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thông báo quy định của đất đai*”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa thực hiện thông báo quy định của pháp luật, nên không có hiệu lực. Đối chiếu với quy định các Điều 117, Điều 129 và Điều 131 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị E (vợ ông T) với các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 là vô hiệu. Do đó, các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 129 và Điều 131 Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ong Minh T đối với các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị E (vợ ông Ong Minh T) với ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 ký ngày 24/5/2017 đối với diện tích 8000m² nằm trong các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng do bà Trịnh Thị C (mẹ ông Trương B) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho nguyên đơn ông Ong Minh T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ong Thị L và Ong Minh T1 số tiền 160.000.000 đồng. Đồng thời, buộc ông Ong Minh T và các thành viên trong gia đình gồm Ong Thị L, Ong Minh T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất nằm trong các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2020 cho gia đình bà Trịnh Thị C, Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Ong Minh T được chấp nhận, nên các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải chịu án phí thông báo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Là 7.447.000 đồng. Do Ong Minh T nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ong Minh T số tiền 7.447.000 đồng như đã nêu trên.

[6] Xét thấy đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 và khoản 2 Điều 143; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 146; khoản 4 Điều 147; Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

- Điều 116, Điều 117, Điều 129, 131; Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị E (vợ ông Ong Minh T) với ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 ký ngày 24/5/2017 đối với diện tích 8000m² nằm trong các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng do bà Trịnh Thị C (mẹ ông Trương B) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho nguyên đơn ông Ong Minh T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ong Thị L và Ong Minh T1 với số tiền là 160.000.000 đồng. Đồng thời, buộc ông Ong Minh T và các thành viên trong gia đình gồm Ong Thị L, Ong Minh T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất nằm trong các thửa số 373 và thửa số 419, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp G N, xã V H, thị xã V C, tỉnh Sóc Trăng thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 30/12/2020.

Phần đất có vị trí kích thước như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Kim Nưol có số đo 28,58m + 115,43m + 6,80m + 36,94m + 116,75m; (Đo từ bờ kênh thủy lợi ở hướng Bắc kéo về Nam).

Hướng Tây giáp đất ông Trương T3 có số đo 47,79m + 72,06m + 18,03m + 49,78m + 68,44m + 41,85m; (Đo từ bờ kênh thủy lợi ở hướng Bắc kéo về Nam);

Hướng Nam giáp đất ông Trương H2 có số đo 16,86 mét; giáp đất ông Trương T3 có số đo 18,03 mét; (Đo từ giáp đất ông Kim Nưol ở hướng Đông kéo về hướng Tây).

Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 34,83 mét (đo thông báo bờ kênh thủy lợi).

Tổng diện tích chung: 10.372,2m². Trong đó: Thửa số 373 có diện tích là 4.811,2m²; Thửa số 419 có diện tích là 5.559,9m².

(có sơ đồ kèm thông báo)

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch trên số tiền bồi thường là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Tổng cộng hai khoản án phí là 8.300.000 đồng (Tám triệu ba trăm nghìn đồng).

+ Nguyên đơn ông Ong Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Ong Minh T tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) thông báo Biên lai T1 số 000986 ngày 27/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Là 7.447.000 đồng. Do Ong Minh T nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Trương B và bà Lâm Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ong Minh T số tiền 7.447.000 đồng như đã nêu trên.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong thời hạn nêu trên kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành thông báo 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 T1ản thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án thông báo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện thông báo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

Nơi nhận:

- VKSND TX Vĩnh Châu;
- THADS TX Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Vũ Phương