TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số**:** 33/2023/DS-ST**.**
Ngày**:** 13-4- 2023
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 NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Ngô Thị Mỹ Hạnh**

- *Các Hội thẩm nhân dân*

Ông Nguyễn Văn Tân

Ông Trương Văn Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: ông **Quách Văn Diễn** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên tòa: Ông **Lý Văn Hiếu**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và ngày 13 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2019/TLST – DS ngày 09/8/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐXXST – DS ngày 01/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị L** (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư nguyễn Văn U, Văn phòng Luật sư Việt U thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: ấp C, thị trấn Phú L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng

- Bị đơn:

Ông **Nguyễn Văn H** (có mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Bùi Thị L** (chết)
2. Anh **Nguyễn Đất T** (có mặt)
3. Anh **Nguyễn Đất L** (có mặt)

4. Chị **Nguyễn Thị P** (vắng mặt)

5. Ông **Nguyễn Văn T** (Út) **(**vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Tổ 12, Thôn Tân N, phường Phú M, thị xã Phú M, thành phố Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu.

6. Ông **Nguyễn Văn Q (**chồng bà L) (có mặt)

7. Ông **Nguyễn Văn T** (chết)

Cùng địa chỉ khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L

1- Ông **Nguyễn Văn H**

2- Anh **Nguyễn Đất T**

3- Chị **Nguyễn Thị P**

4- Anh **Nguyễn Đất L**

Cùng địa chỉ khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T*

1- Ông **Nguyễn Văn H** (có mặt)

2- Ông **Nguyễn Văn T** (Út) (vắng mặt)

3- Bà **Nguyễn Thị L** (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Tổ 13, khu phố Mỹ T, phường Mỹ X, thành phố Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu.

4- Ông **Nguyễn Văn V** (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông V

4.1- Bà **Nguyễn Thị C** (vợ ông V)

Địa chỉ khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

5- Bà **Nguyễn Thị Đ** (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ

5.1- Ông **Nguyễn Văn Q** (chồng bà Đ) vắng mặt

5.2- Anh **Nguyễn Văn H** (con bà Đ) vắng mặt

5.3- Anh **Nguyễn Văn T** (con bà Đ) vắng mặt

5.4- Anh **Nguyễn Văn L** (con bà Đ) vắng mặt

5.5-Anh **Nguyễn Văn B** (con bà Đ) vắng mặt

Cùng địa chỉ khóm C, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Trần Thị L trình bày:

Vào ngày 05/8/1999 bà sang nhượng phần đất ở có số đo ngang khoảng 06m, dài khoảng 17m tại khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Văn T (đã chết) với giá 12 chỉ vàng 24k. Việc sang nhượng có làm biên nhận lập ngày 05/8/1999 có ông Nguyễn Văn T cùng các con trai Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn U và dâu ông T là Bùi Thị L ký tên và điểm chỉ vào biên nhận. Ông Tám cùng con là ông H nhận vàng trực tiếp từ bà. Sau khi sang nhượng đất của ông Tám bà cất nhà, nuôi heo đến năm 2004 bà xây dựng tường rào kiên cố xung quanh phần đất này, rào cao khoảng 2m bằng gạch ống. Đến khoảng tháng 6/2017 bà phát hiện ông Nguyễn Văn H đục tường khoét lỗ tường rào và ngăn cản không cho bà sử dụng đất, với lý do cha ông tên Nguyễn Văn T không có bán đất cho bà, chỉ cho thuê đất.

Ngày 18/5/2018 ủy ban nhân dân phường B tiến hành hòa giải tranh chấp giữa bà và ông H, ông H vẫn một mực cho rằng đất này là do cha ông Nguyễn Văn T cho thuê và yêu cầu ổn định phần đất này cho ông không cho bà sử dụng đất.

Ngày 01/6/2018 UBND phường B có xác nhận phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 102m^2 (ngang 06m, dài khoảng 17m), thửa 52, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên sổ mục kê địa chính, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/8/1999

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay:

Nguồn gốc phần đất này là của cha ông Nguyễn Văn T để lại, đất chưa có bằng khoán chỉ là đứng tên trên sổ mục kê. Bà L nói ba ông sang cho bà L là không có, gia đình ông không có sang bán gì cho bà L, mà là trước đây khi ba ông còn sống thì ông có nghe ba ông nói là đất này ba ông cho bà L thuê, bà L sử dụng phần đất này để nuôi heo. Sau khi ba ông chết thì một thời gian ông lấy đất lại để quản lý sử dụng cho đến nay. Việc bà L cho rằng ông có ký tên trên giấy biên nhận là ông không có ký và những người khác có tên trên giấy như ông Tám, ông Út, bà Luận cũng không có ký tên. Phần đất này hiện nay ông đang quản lý sử dụng cùng với các con của ông. Ông không đồng ý việc bà L yêu cầu công nhận phần đất này. Vì gia đình ông chỉ còn phần đất này để ở. Yêu cầu giải quyết ổn định phần đất này cho gia đình ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đất Long trình bày tại phiên tòa hôm nay:

Ông là con của ông H. Phần đất tranh chấp ông đang sống chung với gia ông, phần đất này không có sang bán. Ba ông không có ký tên gì trên giấy do bà L cung cấp hết. Thời gian gần đây ông có đến gặp bà L để thương lượng nhưng bà L đòi nhiều thứ quá gia đình ông không có khả năng trả theo yêu cầu của bà L nên ông yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đất Thành trình bày tại phiên tòa hôm nay:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Đất Long yêu cầu, đất này gia đình ông không có sang bán gì cho bà L, nên yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Luật sư Nguyễn Văn Út là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Việc nguyên đơn cho rằng có nhận chuyển nhượng phần đất này và quản lý sử dụng đất, có giao vàng cho phía ông Tám, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ. việc bà L có nhận phần đất này sử dụng phía bị đơn cũng thừa nhận đây là tình tiết không cần phải chứng minh. Việc ông H cho rằng không có ký tên trên biên nhận nhưng theo kết luận giám định thì là chữ viết do ông H viết ra nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu mà tuyên bố giao dịch vô hiệu thì đề nghị phía các con của ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 12 chỉ vàng đã nhận và chi phí bỏ ra xây dựng tường rào với số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đã phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật*: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định. Đối với đương sự vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình

- *Về quan điểm giải quyết vụ án*: đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch xác lập ngày 05/8/1999 giữa bà L và ông Tám là vô hiệu. Buộc các thừa kế của ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho bà L phần 12 chỉ vàng 24 kara, giá vàng được tính tại thời điểm xét xử là 5.600.000 đồng/ 1 chỉ và phần tường rào bà L xây theo giá thực tế.

Về chi phí thẩm định, định giá: các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về thủ tục**: tại phiên tòa hôm nay có mặt nguyên đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Đất Thành, Nguyễn Đất Long, Luật sư Nguyễn Văn Út. Còn lại Nguyễn Thị Phụng, Nguyễn Văn Thành (Út), Nguyễn Thị Lê, Nguyễn Văn Hiếu, Nguyễn Văn Trung, Nguyễn Văn Lập, Nguyễn Văn Bé, Nguyễn Thị Cam, Nguyễn Văn Quang (chồng bà Điệp) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử những người vắng mặt nêu trên.

[2] **Về nội dung**: Phần đất tranh chấp có diện tích 99,9m^2 thuộc một phần thửa 100, loại đất CLN, tờ bản đồ số 31, tọa lạc khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bờ kè có số đo 5,7 mét

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H có số đo 6,30 mét

- Hướng Nam giáp hẻm có số đo 16,7 mét

- Hướng Bắc giáp đất ông Trịnh Hoài Vũ có số đo 16,6 mét

Phần đất này nguyên đơn bà Trần Thị L cho rằng vào ngày 05/8/1999 năm âm lịch có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T là cha của ông H với giá 12 chỉ vàng 24 kara có làm biên nhận phía ông Tám đã nhận vàng và giao đất cho bà sử dụng, do không có nhu cầu sử dụng phần đất này nên bà có cho ông Nhựt mượn ở và sau đó bỏ trống bà về Cà Mau sống. Đến năm 2017 phát hiện ông H đục tường và chiếm luôn phần đất này sử dụng nên phát sinh tranh chấp ông H cho rằng ba ông cho bà thuê là không có nay bà yêu cầu công nhận phần đất này, nếu trong trường hợp tòa án không công nhận hợp đồng thì yêu cầu các con ông Tám trả lại 12 chỉ vàng 24kara đã nhận và chi phí bỏ ra xây dựng tường rào với số tiền là 20.000.000 đồng. Phía bị đơn ông H cho rằng cha ông trước đây còn sống có cho bà L thuê phần đất này chứ không có sang bán gì hết. Sau khi cha ông chết thì ông vô ở phần đất này, còn phần vàng tiền gì như bà L nói là ông không có nhận, cũng không có ký tên trên giấy tờ nào của bà L hết. Nay theo yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp này cho bà L ông không đồng ý, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét việc nguyên đơn cho rằng phần đất này bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T có làm biên nhận và có ông H, ông Út, bà Luận ký tên bà có giao vàng, nhận đất sử dụng, quá trình sử dụng bà L có xây tường rào, phía bị đơn ông H cũng thừa nhận việc bà L có sử dụng phần đất này và có xây tường rào để nuôi heo, việc thừa nhận bà L có sử dụng và xây tường rào đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Còn việc ông H cho rằng phần đất này là do ông Tám cho bà L thuê tuy nhiên việc này ông cũng chỉ nghe ông Tám nói lại là đất cho bà L thuê ngoài ra không có căn cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, ông H cho rằng không có ký tên trên tờ biên nhận do bà L cung cấp nhưng theo Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự thì chữ viết trên tờ biên nhận do bà L cung cấp là của ông H viết ra. Tuy nhiên, theo giấy xác nhận bà L cung cấp thì phần đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tám chỉ mới đứng tên trên sổ mục kê, phần diện tích đất tranh chấp có phần đất bờ kè, vị trí đất tranh chấp nằm giữa nhà ông H hiện đang sử dụng và diện tích đất bờ kè thuộc hàng lang đường thủy nội địa do nhà nước quản lý. Ngoài ra hiện tại ông H ngoài phần đất tranh chấp này ra không còn chỗ ở nào khác cho nên không thể công nhận phần đất này cho bà L nên tuyên bố giao dịch xác lập ngày 05/8/1999 là vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì lẽ ra ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả phần vàng đã nhận là 12 chỉ cho bà L nhưng hiện tại ông Tám đã chết nên các thừa kế của ông Tám có trách nhiệm trả cho bà L số vàng 12 chỉ vàng 24 kara, giá vàng tại thời điểm

xét xử là 5.600.000 đồng/ 1 chỉ. Như vậy, các thừa kế tố tụng của ông Tám có trách nhiệm trả cho bà L 12 chỉ vàng 24kara quy ra tiền là 67.200.000 đồng (12 chỉ x 5.600.000 đồng/1 chỉ).

- Về phần lỗi và trách nhiệm bồi thường: tại phiên tòa bà L chỉ yêu cầu phần tiền bồi thường tiền xây tường rào bà đã bỏ ra với số tiền là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên theo kết quả định giá thì giá phần tường rào này có giá trị là 6.786.711 đồng nên phía các con ông Tám có trách nhiệm trả cho bà L phần tường rào bà L xây với số tiền là 6.786.711 đồng (làm tròn số 6.786.700 đồng). Như vậy, tổng số tiền các thừa kế tố tụng của ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà L là 73.986.700 đồng.

Do đất hiện bà L không quản lý sử dụng nên không đặt ra vấn đề giao trả đất.

[3] Tại phiên tòa ý kiến của Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L yêu cầu công nhận phần đất này là chưa có căn cứ để chấp nhận mà cần xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu như đã nhận định nêu trên.

[4] Tại tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến là phù hợp với nhận định của HĐXX và có căn cứ, phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nghĩ nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Lẽ ra, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí theo tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Nhưng do bà L, ông H có yêu cầu miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên không đặt ra xem xét về án phí của bà L, ông H.

[6] Chi phí thẩm định, định giá: là 7.508.166 đồng (làm tròn số 7.508.100 đồng) bà L chịu. Do bà L đã nộp tạm ứng số tiền trên xem như bà L đã nộp xong chi phí thẩm định, định giá theo quy định tại Điều 156, 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Chi phí giám định: 1.530.000 đồng ông Nguyễn Văn H chịu. Do bà Trần Thị L đã nộp tạm ứng nên ông H có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 1.530.000 đồng theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 156, 157, 161, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 5 Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ Điều 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

*** Tuyên xử:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn T xác lập ngày 5/8/1999.

Tuyên bố giao dịch giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn T xác lập ngày 05/8/1999 là vô hiệu.

Buộc các thừa kế của ông Nguyễn Văn T gồm: ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Thành (Út), Nguyễn Thị Lê có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị L tổng số tiền là 73.986.700 đồng. (Bảy mươi ba triệu, chín trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm đồng)

Do đất bà L không quản lý sử dụng nên không đặt ra vấn đề giao trả.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L, ông H được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí

3/ Chi phí thẩm định, định giá: là 7.508.166 đồng (làm tròn số 7.508.100 đồng) bà L chịu. Do bà L đã nộp tạm ứng số tiền trên xem như bà L đã nộp xong chi phí thẩm định, định giá theo quy định tại Điều 156, 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

4/ Chi phí giám định: 1.530.000 đồng ông Nguyễn Văn H chịu. Do bà Trần Thị L đã nộp tạm ứng nên ông H có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 1.530.000 đồng theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày tống đạt bản án hợp lệ.

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 thoả 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 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Mỹ Hạnh