

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 206/2023/DS-ST

Ngày 31 – 8 – 2023

(V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ)

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Mỹ Linh;

Bà Trương Ánh Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Kiển – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H; sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ nơi cư trú: ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ nơi cư trú: ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ nơi cư trú: ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ nơi cư trú: ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 19/8/2003 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N ngang 04m dài 06m giá 10.000.000đ, có lập giấy viết tay với tiêu đề “Tờ sang bán đất” có sự chứng kiến của Trưởng ấp là ông Lâm Thành T’ (đất bảo lưu ven sông). Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông đã trả tiền đủ và đến cất nhà ở để kinh doanh mua bán, nhà lợp thiếc, cây gỗ địa phương, ở được thời gian khoảng 01 năm thì ngưng do mua bán khó khăn

nên ông dỡ nhà đi nơi khác (về phần đất ông nhận chuyển nhượng của người khác, cách đó khoảng 20m). Đến năm 2022 ông đến phần đất nhận chuyển nhượng của ông T để tiến hành dọn đất chuẩn bị cất nhà thì ông T, bà N ngăn cản không cho cất. Vì vậy, nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N trả lại phần đất theo giấy sang bán ngày 19/8/2003 ngang 4m dài 06m tọa lạc tại ấp Tân Thuộc, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Tại biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa bà Trần Thị N trình bày:*

Bà thừa nhận vào ngày 19/8/2003 giữa bà và ông Nguyễn Văn T với ông Lê Văn H, bà Trần Thị Thu C có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất ngang 04m dài từ lộ tới mé sông, giá 20.000.000đ, đất tọa lạc tại ấp Tân Thuộc, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Thời điểm chuyển nhượng phần đất trên bờ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn T, phần đất chuyển nhượng không được cấp giấy chứng nhận, vợ chồng ông H có trả trước 10.000.000đ và hứa hẹn sang vuông được trả tiếp 10.000.000đ, do có hứa hẹn sang vuông trả số tiền còn lại nên vợ chồng bà có cho ông H, bà C cất nhà trên phần đất sang nhượng, ở khoảng hơn 01 năm thì vợ chồng ông H không trả số tiền như đã hứa hẹn nên vợ chồng ông H dỡ nhà di dời đi nơi khác, vợ chồng bà quản lý phần đất đến khoảng năm 2013 vợ chồng bà đã cho con trai tên Nguyễn Văn Đ toàn bộ phần đất ngang 04m dài từ lộ đến mé sông, việc cho chỉ làm giấy tay các con bà ký tên. Nay bà xác định do vợ chồng ông H sai hợp đồng nên phần đất trước đây thỏa thuận chuyển nhượng bà và ông T đã cho con tên Đ toàn bộ nên bà không đồng ý giao đất như ông H yêu cầu, bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H số tiền 10.000.000đ và trả lãi theo mức lãi suất Nhà nước quy định thời gian tính từ ngày nhận tiền đến nay.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- *Bà Trần Thị Thu C trình bày:* Thống nhất ý kiến trình bày của ông H, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- *Tại bản tự khai, biên bản làm việc và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn Đ trình bày:* Vào ngày 10/02/2015 anh được ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N (cha mẹ ruột) cho một phần đất ngang 04m dài 05m tọa lạc tại ấp Tân Thuộc, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, khi cho có làm giấy tay hiện anh đang quản lý, sử dụng phần đất trên. Nay ông H, bà C yêu cầu cha mẹ anh là ông T, bà N giao đất anh không đồng ý.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; 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. Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện giao đất ngang 04m dài 06m, đất tọa lạc tại ấp Tân Thuộc, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố “Tờ sang bán đất” giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N lập ngày 19/8/2003 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N hoàn trả và bồi thường cho ông Lê Văn H số tiền 85.000.000đ.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu C đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông, bà vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N giao đất ngang 04m dài 06m theo tờ sang bán đất ngày 19/8/2003. Bà N không đồng ý theo yêu cầu ông H, bà thống nhất trả lại số tiền 10.000.000đ đã nhận do ông H sai hợp đồng và trả lãi suất theo quy định của nhà nước. Do đó, quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Năm 2003 giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, ông H là người nhận chuyển nhượng, ông T, bà N là người chuyển nhượng, phần đất ngang 04m dài thẳng xuống sông từ mé lộ xi măng, giá thỏa thuận theo ông H trình bày tại Tờ sang bán đất là 10.000.000đ, bà N xác định là 20.000.000đ, việc chuyển nhượng này được đôi bên thừa nhận khớp nhau về phần đất. Các bên không có đo đạc diện tích cụ thể, không xác định chiều dài, chỉ thể hiện chiều dài thẳng xuống sông từ mé lộ xi măng, sau khi chuyển nhượng các bên thừa nhận ông H có đến cất nhà ở khoảng 01 năm thì dọn đi nơi khác, điều này thể hiện việc thỏa thuận của các đương sự là có xảy ra, ông T đã nhận tiền vào ngày 19/8/2003. Vấn đề các đương sự tranh chấp là giá thỏa thuận chuyển nhượng là 10.000.000đ hay 20.000.000đ, theo các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp thể hiện giá chuyển nhượng thể hiện là 10.000.000đ, điều này thể hiện trình bày của bà N giá chuyển nhượng 20.000.000đ là thiếu cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, phần đất tranh chấp nằm ngoài phần lộ giao thông nông thôn thường gọi là đất bảo lưu ven sông. Theo quy định của pháp luật đất đai thì đây là đất bãi bồi ven sông thuộc địa phận quản lý của nhà nước, các hộ dân không được phép chuyển nhượng, xây dựng nhà và các công trình khác, khi nhà nước có nhu cầu sử dụng thì các hộ dân đang quản lý phải giao lại. Về thẩm quyền giao đất, tức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Cà Mau đối với loại đất này. Theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 02 ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Hộ gia đình, cá nhân đang sử

dụng đất bãi bồi ven sông được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Điều 188 Luật đất đai quy định:

“Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất ...”

Như vậy, phần đất này chưa có giấy chứng nhận QSDĐ thì không được phép chuyển nhượng theo quy định.

Từ những cơ sở phân tích trên cho thấy nguyên đơn yêu cầu thực hiện giao phần đất theo “Tờ sang bán đất ngày 19/8/2003” ngang 4m dài 06m tọa lạc tại ấp Tân Thuộc, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là không được chấp nhận, mà có cơ sở tuyên bố “Tờ sang bán đất” giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N lập ngày 19/8/2003 là vô hiệu.

[4] Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay, phần đất ông T, bà N đang quản lý sử dụng nên không đặt ra việc giao trả. Riêng số tiền 10.000.000đ ông T, bà N đã nhận của ông H nên buộc ông T, bà N hoàn trả lại cho ông H số tiền 10.000.000đ (1).

[5] Về bồi thường thiệt hại: Quá trình giải quyết ông H yêu cầu ông T, bà N bồi thường số tiền 150.000.000đ trong trường hợp yêu cầu của ông không được chấp nhận, lý do ông T, bà N không thực hiện theo đúng “Tờ sang bán đất” đã ký. Như nhận định trên, thỏa thuận các bên vô hiệu, ông T, bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép chuyển nhượng cho người khác, việc chuyển nhượng QSDĐ bắt buộc phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nhưng ông H không tìm hiểu nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng vì vậy các bên phải gánh chịu một nửa thiệt hại.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông H không yêu cầu định giá, ông T không đến Tòa, theo biên bản ngày 28/3/2023 và tại phiên tòa ông H, bà N xác định tại địa phương phần đất dài từ lộ đến mé sông có giá thị trường 40.000.000đ/01 mét ngang, do đó $40.000.000đ \times 04m = 160.000.000đ$ trừ đi 10.000.000đ (tiền chuyển nhượng) nên số tiền chênh lệch là 150.000.000đ, mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% là 75.000.000đ. Vì vậy cần buộc ông T, bà N bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 75.000.000đ (2).

Cộng (1) và (2): Ông T và bà N hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông H tổng số tiền 85.000.000đ.

Hiện ông H, bà C có mối quan hệ vợ chồng nên Hội đồng xét xử tuyên trả và bồi thường cho ông H là người nhận. Trường hợp, ông H, bà C không tự phân chia được, có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[6] Đối với Công văn số: 703/CNVPĐKĐĐ ngày 10/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cung cấp thông tin: Thửa số 43, tờ bản đồ số 70, bản đồ năm 2009 do hộ ông Nguyễn Thanh H' đứng tên. Tại biên bản ngày 29/8/2023 ông H' xác định phần đất ông đứng tên chỉ là cấp ranh với đất ông T, bà N, không liên quan đến phần đất ông H nhận chuyển nhượng cho ông T, bà N nên không đưa ông H' vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[7] Ngày 11/8/2023 Tòa án có công văn số 583/2023/CV-TA thu thập thông tin và cung cấp chứng cứ, đến ngày 16/8/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đề nghị cung cấp giấy chứng nhận QSDĐ có cơ sở cung cấp thông tin. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thông báo yêu cầu ông T, bà N giao nộp các giấy tờ tài liệu là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T để đối chiếu bản chính và xem xét phần đất chuyển nhượng có được cấp giấy chứng nhận QSDĐ chưa nhưng ông T, bà N từ chối nhận văn bản và không thực hiện. Tại phiên tòa, bà N xác định ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ phần đất trên bờ, phần đất chuyển nhượng cho ông H chưa được cấp giấy nên ông bà không giao nộp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ để giải quyết theo quy định chung.

[8] Về chi phí tố tụng: Không phát sinh do bị đơn không đồng ý cho đo đạc nên không đặt ra giải quyết.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn giao đất theo tờ sang bán đất nên ông H phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí; bà N, ông T phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 123, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 12, 14, điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N giao trả phần đất có chiều ngang 04m dài 06m tọa lạc tại ấp Tân Thuộc, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo tờ sang bán đất ngày 19/8/2003 giữa ông với bà Nhôm, ông Tùng.

- Tuyên bố “Tờ sang bán đất” giữa ông Lê Văn H với bà Trần Thị N, ông Nguyễn Văn T lập ngày 19/8/2003 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N cùng có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn H tổng số tiền 85.000.000đ (Tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông Lê Văn H được miễn nộp tiền án phí dân sự theo quy định. Ngày 08/3/2023 ông H đã được miễn dự nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn lại.

+ Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N phải nộp số tiền 4.250.000đ (Chưa nộp).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THA DS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)
Lê Thị Thu

