TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2022/DS-ST
Ngày 25-5-2022
"V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Len
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Văn Công Trọn
2. Ông Lê Thanh Hiện

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Nga Muội - Là Thư ký viên, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Võ Hồng Luyến – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị D1, sinh năm 1988; Cư trú : Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C . (có mặt).
- *Bị đơn:* 1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1968
2. Bà Dương Thị X, sinh năm 1964
Cùng cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*
1. Anh Lê Văn N1; Cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).
2. Ông Lê Văn T; Cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).
3. Bà Lê Thị G; Cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).
4. Bà Lê Thị N2; Cư trú: Ấp 8, xã K, huyện U, tỉnh C . (vắng mặt).
5. Ngân hàng A
Địa chỉ: Số 02, Láng H, quận B, Thành p .
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T1 – Cán bộ pháp chế A Chi nhánh huyện T, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022, có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án bà Phan Thị D1 trình bày:

Ngày 19/11/218, bà nhận chuyển nhượng của bà Đương Thị X và ông Lê Văn H phần đất có chiều ngang 8m dài 22m tổng diện tích 176m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã K, h . Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vị trí hướng Đông giáp đất ông Lê Văn H, hướng Tây giáp tuyến kinh giáo 7, hướng Nam giáp đất ông Lê Văn H, hướng Bắc giáp đất ông Phan Đồng Tháp giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k, hai bên thỏa thuận phần đất bảo lưu của nhà nước ngang 8m bên B được sài.

Bà D1 đã giao tiền đầy đủ cho ông H, bà X nhưng ông H, bà X chưa giao đất cho bà cũng như không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất sang tên bà. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H, bà X ngày 19/11/2018 (âm lịch) và yêu cầu ông H, bà X phải giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà, phần đất tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà X, ông H vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Dương Thị X trình bày:

Vào ngày 19/11/2018, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Phan Thị D1 phần đất có chiều ngang 8m dài 22m tổng diện tích 176m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C. Vị trí hướng Đông giáp đất ông Lê Văn H, hướng Tây giáp tuyến Kinh Giáo 7, hướng Nam giáp đất ông Lê Văn H, hướng Bắc giáp đất ông Phan Đồng T giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k. Bà chỉ nhận 05 chỉ vàng 24 k, ông H nhận 02 chỉ vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng bà có cấm cộc móc giao đất cho chị D1. Do hiện tại phần đất bà và ông H chuyển nhượng cho chị D1 do ông Lê Văn T2 còn đứng tên nên không chuyển tên qua được cho chị D1. Bà yêu cầu được chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho chị D1. Trường hợp chi Di không đồng ý bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G trình bày:

Phần đất ông Lê Văn H, bà Dương Thị X đang quản lý, sử dụng và phần đất chuyển nhượng cho cháu Di thì cha bà ông Lê Văn T2 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông H, bà X chuyển nhượng đất cho cháu Di và hai bên xãy ra tranh chấp bà không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì. Do điều kiện đi lại khó khăn bà đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt bà, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng A ông Nguyễn Trọng T2 trình bày:

Ông Lê Văn H hiện đang vay vốn Ngan hàng A – Chi nhánh huyện T tính đến ngày 25/02/2022 số tiên nợ gốc còn lại 164.000.000 đồng, tiền lãi 31.287.398

đồng, Tổng cộng 195.287.398 đồng. Ông H thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 703439 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/02/1996 đứng tên ông Lê Văn T1, sinh năm 1928, địa chỉ: ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C. Ngân hàng có ý kiến yêu cầu Tòa án xem xét theo hướng người vay có trách nhiệm nghĩa vụ trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Ông Lê Văn H, anh Lê Văn N1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị N2 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn bà Phan Thị D1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H, bà X. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà yêu cầu ông H, bà X trả lại cho bà tiền chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k và yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ông Dương Trọng T không có ý kiến trình bày tranh luận.

Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 với ông H, bà X ngày 19/11/2018 vô hiệu. Buộc ông H, bà X trả cho bà D1 07 chỉ vàng 24k.

Chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải trả lại chi phí xem xét, thẩm định và định giá cho nguyên đơn.

Án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự, bị đơn cư trú tại huyện Trần Văn Thời nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo quy định vào

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

Vắng mặt đương sự: Ông Lê Văn H, bà Dương Thị X, anh Lê Văn N1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N2 đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê Văn H, bà Dương Thị X, anh Lê Văn N1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N2 là đúng quy định theo khoản 2, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Căn cứ hợp đồng mua bán đất giữa bà Phan Thị D1 với ông Lê Văn H, bà Dương Thị X xác lập thể hiện: Bà X, ông H chuyển nhượng cho bà Phan Thị D1 phần đất có chiều ngang 8m x dài 22m tổng diện tích 176m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C. Vị trí đất hướng Đông giáp đất ông Lê Văn H, hướng Tây giáp tuyến Kinh Giáo 7, hướng Nam giáp đất ông Lê Văn H, hướng Bắc giáp đất ông Phan Đồng T giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ lập hợp đồng mua bán đất không có công chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà D1 đã giao đủ vàng chuyển nhượng và bà X, ông H đã cấm móc đất chuyển nhượng, nhưng bà D1, ông H, bà X chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bà D1 chưa nhận đất, chưa quản lý, sử dụng đất chuyển nhượng.

Tại bản trích đo hiện trạng ngày 14/01/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ T thể hiện vị trí, kích thước phần đất theo bà D1 xác định phần đất nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế thửa số 1 cạnh M4M9 dài 8,19m; cạnh M9M6 dài 22m; cạnh M5M6 dài 8,65m; cạnh M5M4 dài 22m tổng diện tích 184,3m^2 và phần đất theo bà D1 xác định hai bên thỏa thuận bà D1 được sử dụng tại thửa số 4 cạnh M2M3 dài 8,13m; Cạnh M3M4 dài 3,43, Cạnh M4M9 dài 8,19m; Cạnh M2M9 dài 5,47m tổng diện tích 36m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C.

[3] Xét về điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Phần đất ông H, bà X chuyển nhượng cho bà D1 chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn T1 cha của ông H vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 073 tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/02/1996. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai thì phần đất bà X, ông H chuyển nhượng cho bà D1 không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên đã thế chấp Ngân hàng A – Chi nhánh T, việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của Ngân hàng, Hợp đồng không tuân thủ về hình thức, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự. Do đó theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất ngày 19/11/2018) giữa ông H, bà X vơi bà D1 vô hiệu.

[4] Xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Theo biên bản định giá ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Hội đồng định giá tổng giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 231,9m^2 x 40.000 đồng/1m^2 = 9.276.000 đồng. Các tài sản có trên đất có giá trị: 1.365.000 đồng. Tổng giá trị: 10.641.000 đồng.

Giá trị phần đất bà D1 nhận chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k x 5.340.000 đồng/chỉ vàng 24k (giá vàng tính tại thời điểm xét xử sơ thẩm) = 37.380.000 đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X, với bà D1 không có thiệt hại xãy. Do đó yêu cầu của bà D1 xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với bà D1 vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H, bà X phải có trách nhiệm trả lại cho bà D1 số vàng chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k. Do bà D1 chưa nhận đất cũng như chưa quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng nên không buộc bà D1 trả lại do ông H, bà X phần đất đã chuyển nhượng.

[5] Phát biểu Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ được chấp nhận.

[6] Chi phi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền 2.958.000 đồng, chi phí định giá 800.000 đồng tổng 3.758.000 đồng. Bà D1 đã chi trả trước, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D1 nên ông H, bà X phải có trách nhiệm trả lại cho bà D1 chi phí tố tụng 3.758.000 đồng.

[7] Về án phí: Án phí sơ thẩm không có giá ngạch bà D1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/5/2021 bà D1 đã dự nộp tiền tạm ứng, án phí lệ phí Tòa án 300.000 đồng biên lai thu số 0004978 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu đối trừ. Án phí có giá ngạch ông H, bà X phải chịu 1.869.000 đồng (chưa nộp) theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228, 147, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 131, 500 và 502 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D1 đối với ông Lê Văn H, bà Dương Thị X.

Tuyên bố "hợp đồng mua bán đất ngày 19/11/2018" giữa ông Lê Văn H, bà Dương Thị X với bà Phan Thị D1 đối với phần đất diện tích 176m^2 và thỏa thuận phần đất bảo lưu của nhà nước ngang 8m đất tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn H, bà Dương Thị X trả cho bà Phan Thị D1 số vàng chuyển nhượng 07 (bảy) chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị D1 yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất ngày 19/11/2018) giữa ông Lê Văn H, bà Dương Thị X với bà Phan Thị D1 là vô hiệu.

2. Chi phi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn H, bà Dương Thị X trả lại cho bà Phan Thị D1 chi phí đo đạc, thẩm định tổng số tiền 3.758.000 đồng.

Kể từ ngày bà D1 yêu cầu thi hành án, nếu ông H, bà X không thực hiện xong thì còn phải chịu lãi suất chậm trả tương ứng số tiền chậm trả theo quy định khoảng 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3.Về án phí: Án phí sơ thẩm không có giá ngạch bà D1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/5/2021 bà D1 đã dự nộp tiền tạm ứng, án phí lệ phí Tòa án 300.000 đồng biên lai thu số 0004978 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu đối trừ.

Án phí có giá ngạch ông Lê Văn H, bà Dương Thị X phải chịu 1.869.000 đồng (chưa nộp)

4. Quyền kháng cáo: Bà Phan Thị D1 có quyền có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn H, bà Dương Thị X, anh Lê Văn N1, ông Lê Văn T, bà Lê Thị G, bà Lê Thị N2 được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, 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 Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len