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: 47/2017/DS-ST
Ngày 14-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển 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 toạ phiên toà: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Kim Lê.

Ông Võ Quốc Quân.

- Thư ký phiên toà: Ông Huỳnh Văn Lợi là Thư ký Toà 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 14 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: 51/2017/TLST- DS ngày 05 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2017/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Ngô Thị M, sinh năm 1986; cư trú tại khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; cư trú tại ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Chị Quách Kim H1, sinh năm 1977; cư trú tại khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Anh Dương Khởi Nh, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

3. Chị Giang Thanh H2, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 5 năm 2017 của chị Ngô Thị M và quá trình tố tụng tại Tòa án chị M trình bày: Vào ngày 11/10/2016, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho chị phần đất tại khóm 4, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau, chiều ngang 20 mét, chiều dài tính từ tiếp giáp lộ nông thôn đối diện với cơ sở xăng dầu Hoàng Thương đến lộ bê tông (lộ giữa) từ Kiến Vàng đến trung tâm thị trấn Rạch Gốc, giá trị chuyển nhượng phần đất là 300.000.000 đồng. Hợp đồng có sự xác nhận của Ban nhân dân khóm 4 và Ủy ban nhân dân thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển. Phía bà N đã nhận trước khoảng tiền 135.000.000 đồng và khi tiến hành việc giao nhận đất thì phía bà N xác định chỉ chuyển nhượng cho chị chiều dài khoảng 25 mét và xảy ra tranh chấp. Nay chị M yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho chị chiều dài tính từ điểm tiếp giáp lộ nông thôn đối diện cơ sở xăng dầu Hoàng Thương đến lộ bê tông (lộ giữa từ Kiến Vàng đến trung tâm thị trấn Rạch Gốc). Trường hợp bà N không chịu thực hiện theo hợp đồng thì chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đối với bà N là vô hiệu và yêu cầu bà N trả lại cho chị số tiền 135.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị N tại bản khai ngày 28 tháng 6 năm 2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án bà N trình bày: Vào ngày 11/10/2016, bà có chuyển nhượng cho chị Ngô Thị M một phần đất tại khóm 4, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển chiều ngang 20 mét, chiều dài 25 mét. Giá trị chuyển nhượng phần đất là 300.000.000 đồng, bà N đã nhận trực tiếp 120.000.000 đồng và nhờ con ruột là Quách Kim H1 nhận 15.000.000 đồng, tổng số tiền bà nhận là 135.000.000 đồng, đôi bên có lập hợp đồng, có sự xác nhận của Ban nhân dân khóm 4 và Ủy ban nhân dân thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển. Khi tiến hành giao nhận đất và nhận khoản tiền còn lại thì phía chị M cho rằng bà chuyển nhượng phần đất chiều dài tính từ điểm tiếp giáp lộ nông thôn đối diện cơ sở xăng dầu Hoàng Thương đến lộ bê tông (lộ giữa từ Kiến Vàng đến trung tâm thị

trấn Rạch Gốc) bà không chấp nhận và xảy ra tranh chấp. Bà N xác định hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/10/2016 là do bà trực tiếp ký tên nhưng nội dung hợp đồng bà không biết rõ. Nay bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà chấp nhận giao phần đất chiều ngang 20 mét, chiều dài đo đạc từ điểm tiếp giáp lộ nông thôn đối diện cơ sở xăng dầu Hoàng Thương về hướng lộ giữa từ Kiến Vàng đến trung tâm thị trấn Rạch Gốc là 25 mét nhưng phía chị M phải giao phần tiền còn lại cho bà theo hợp đồng đã xác lập. Trường hợp chị M yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà cũng thống nhất, đối với số tiền 135.000.000 đồng bà sẽ trả dần cho chị M.

Ý kiến của chị Quách Kim H1 tại bản khai ngày 28 tháng 6 năm 2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án chị H1 trình bày: Chị thừa nhận có nhận dùm mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N số tiền 15.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất do chị M giao, còn việc chuyển nhượng đất giữa bà N và chị M thế nào chị không rõ, nay chị không đặt ra yêu cầu gì.

Ý kiến của anh Dương Khởi Nh và chị Giang Thanh H2 tại đơn đề nghị vắng mặt ngày 28/8/2017 anh Khởi Nh và chị H2 trình bày: Anh Dương Khởi Nh và chị Giang Thanh H2 thừa nhận có mượn một phần đất của bà N để cất nhà ở, nếu bà N có nhu cầu lấy lại đất thì anh chị chấp nhận trả cho bà N và đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển 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 M và bà N là vô hiệu, buộc bà N giao cho chị M số tiền 135.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc yêu cầu của chị Ngô Thị M được Tòa án nhân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết 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 Dương Khởi Nh và chị Giang Thanh H2 có đơn đề nghị vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt anh Dương Khởi Nh và chị Giang Thanh H2.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị M và bà Nguyễn Thị N thực tế có xảy ra, hợp đồng do hai bên trực tiếp ký kết có sự chứng kiến, xác nhận của Ban nhân dân khóm 4 và sau đó được Ủy ban nhân dân thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển ký xác nhận. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đôi bên xác lập vào năm 2016, trước thời điểm của Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nhưng giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nay xảy ra tranh chấp những quy định của Bộ luật Dân sự 2015 được áp dụng để giải quyết.

[4] Theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/10/2016 giữa chị M và bà N được giao kết trên cơ sở tự nguyện, các chủ thể tham gia giao dịch có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, trong nội dung của hợp đồng thể hiện phần đất chuyển nhượng chiều ngang 20 mét, chiều dài lên tới lộ lớn, không thể hiện tính từ đâu và vị trí tứ cận giáp với ai, nội dung chưa cụ thể, rõ ràng làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch của đôi bên không đạt được, trong khi đó các bên không khắc phục được sự nhầm lẫn nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa chị M và bà N là vô hiệu theo yêu cầu của đương sự và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 126 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[5] Đối với 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. Theo đôi bên xác nhận phía bà N đã nhận của chị M số tiền 135.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc bà N có trách nhiệm trả lại cho chị M số tiền 135.000.000 đồng và phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[6] Đối với chị Quách Kim H1 chỉ là người nhận tiền thay cho bà N 15.000.000 đồng, việc này phía chị M và bà N đã xác nhận, hiện tại số tiền trên chị H đã giao cho bà N trong khi chị M chỉ tranh chấp và yêu cầu đối với bà N nên không buộc trách nhiệm đối với chị H1.

[7] Phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 11/10/2016 hiện tại vẫn do bà N quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm giao nhận và không xem xét xử lý tài sản có trên đất.

[8] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (về tuyên bố hợp đồng vô hiệu) 300.000 đồng và án phí dân sự có giá có giá ngạch 5% trên tổng số tiền phải thanh toán cho chị M: 135.000.000 đồng x 5% = 6.750.000 đồng nhưng đối với bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được chấp nhận miễn cho bà N theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Phần tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị M đã nộp, chị M được nhận lại.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 126 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Dương Khởi Nh và chị Giang Thanh H2.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị M đối với bà Nguyễn Thị N về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa chị Ngô Thị M và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho chị Ngô Thị M số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ khi chị Ngô Thị M có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị N chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng bà N còn phải chịu thêm khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Nguyễn Thị N phải chịu 6.750.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Phần án phí bà Nga chịu được miễn cho bà N.

Phần tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Ngô Thị M đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013597 ngày 05/5/2017 và 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013716 ngày 28/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, chị M được nhận lại.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống 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