TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ TÂN** **TỈNH CÀ MAU** Bản án số: 141/2024/DS-ST Ngày 11-7-2024 V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**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 HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Minh Sỹ

Ông Trần Văn Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Bảo Trân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Kil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10,11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Hồng Đ, sinh năm 1982 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1976 (có mặt).
Bà Ngô Thị Kiều M, sinh năm: 1999 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa nguyên đơn bà Phạm Hồng Đ trình bày:

Ngày 19/7/2022, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M phần đất chiều ngang 6m, chiều dài từ mé lộ xi măng đến giáp Kênh B, phía Đông giáp lộ xi măng, phía Tây giáp sông B, phía Nam giáp đất ông 6 Báo, phía Bắc giáp đất ông B với số tiền thỏa thuận là 600.000.000 đồng. Ngày 12/ 11/2022 bà Nguyễn Thị G có viết biên nhận nợ số tiền 450.000.000 đồng là tiền

sang nhượng nhà và đất tổng là 1.050.000.000 đồng. Vì khi nhận chuyển nhượng đất giữa bà và bà G có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng nhưng trong giấy sang nhượng chỉ ghi là 600.000.000 đồng, bà G đã nhận đủ số tiền 1.050.000.000 đồng. Số tiền 450.000.000 đồng trong đó là tiền hụi 250.000.000 đồng, tiền lãi 20.000.000 đồng. Phần đất bà Đ nhận chuyển nhượng của bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất hiện nay bà G đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, bà Phạm Hồng Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M với bà Phạm Hồng Đ phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 147,8m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị G *trình bày:*

Bà Nguyễn Thị G có vay tiền và nợ tiền hụi của bà Phạm Hồng Đ nên bà có thế chấp cho bà Đ căn nhà và đất tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau với số tiền là 600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bà Đ cho bà chuộc lại trong thời hạn 12 tháng, nhưng mỗi tháng bà G phải trả cho bà Đ số tiền là 30.000.000 đồng. Cụ thể 12 tháng bà phải trả cho bà Đ số tiền là 360.000.000 đồng, bà trả thêm cho bà Đ 240.000.000 đồng là đủ số tiền thế chấp 600.000.000 đồng. Sau đó bà có yêu cầu bà Đ cho bà chuộc lại nhà và đất nhưng bà Đ không đồng ý, bà có làm đơn yêu cầu gửi đến ban N để yêu cầu giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 02/3/2023 thì bà Đ đồng ý cho bà chuộc lại nền nhà và nhà với số tiền 600.000.000 đồng, tuy nhiên bà Đ yêu cầu bà phải trả tiền lãi mỗi tháng 9.000.000 đồng đối với số tiền 450.000.000 đồng (số tiền 450.000.000 đồng là tiền hụi, tiền vay, tiền lãi bà nợ bà Đ) bà không đồng ý nên hòa giải không thành. Bà G xác định, bà chỉ thế chấp nhà và đất cho bà Đ số tiền 600.000.000 đồng. Nên bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M với bà Phạm Hồng Đ phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 147,8m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Nhà và đất bà thế chấp cho bà Đ hiện nay bà G đang quản lý sử dụng, trước đây bà có cho ông L mượn nhà để chứa đồ tạm, hiện nay ông L đã trả lại nhà cho bà, bà không có cho ông L thuê nhà như bà Đ trình bày.

Đối với bà Ngô Thị Kiều M trong quá trình giải quyết vụ án, bà M vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị căn cứ Điều 122, 123, 124, 129, 131, 407, Điều 500 đến 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Phạm Hồng Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Hồng Đ với bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/7/2022 vô hiệu; buộc bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Hồng Đ số tiền 1.050.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định, chi phí đo đạc, 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 xét thấy:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M có nơi cư trú tại huyện P, nguyên đơn bà Phạm Hồng Đ khởi kiện bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Phạm Hồng Đ với bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 147,8m^2 đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau nên Toà án nhân dân huyện Phú Tân thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đối với bà M, ông L, bà T nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định.

[2] Xét nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Phạm Hồng Đ xác định ngày 19/7/2022 bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M phần đất chiều ngang 6m, chiều dài từ mé lộ xi măng đến giáp Kênh B, phía Đông giáp lộ xi măng, phía Tây giáp sông B, phía Nam giáp đất ông 6 Báo, phía Bắc giáp đất ông B với số tiền thỏa thuận là 600.000.000 đồng. Ngày 12/11/2022 bà Nguyễn Thị G có viết biên nhận nợ số tiền 450.000.000 đồng là tiền sang nhượng nhà và đất tổng là 1.050.000.000 đồng, bà G đã nhận đủ số tiền 1.050.000.000 đồng. Phần đất bà Đ nhận chuyển nhượng, bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất hiện nay bà G đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, bà Phạm Hồng Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Phạm Hồng Đ với bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 147,8m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Bị đơn bà Nguyễn Thị G xác định bà có vay tiền và nợ tiền hụi của bà Phạm Hồng Đ nên bà có thế chấp cho bà Đ căn nhà và đất tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau với số tiền là 600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bà Đ cho bà chuộc lại đất trong thời hạn 12 tháng, nhưng mỗi tháng bà G phải trả cho bà Đ số tiền là 30.000.000 đồng. Sau đó bà có yêu cầu bà Đ cho bà chuộc lại nhà và đất nhưng bà Đ không đồng ý, bà có làm đơn yêu cầu gửi đến ban N để yêu cầu giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 02/3/2023 bà Đ đồng ý cho bà chuộc lại nền nhà và nhà với số tiền 600.000.000 đồng, tuy nhiên bà Đ yêu cầu bà phải trả tiền lãi mỗi tháng 9.000.000 đồng đối với số tiền 450.000.000 đồng (số tiền 450.000.000 đồng là tiền hụi, tiền vay, tiền lãi bà nợ bà Đ) bà không đồng ý nên

hòa giải không thành. Bà G xác định bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án "Giấy sang nhượng nền và nhà" ngày 19/7/2022 nội dung thể hiện bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M chuyển nhượng cho bà Phạm Hồng Đ phần đất chiều ngang 6m, chiều dài từ mé lộ xi măng đến giáp Kênh B, phía Đông giáp lộ xi măng, phía Tây giáp sông B, phía Nam giáp đất ông 6 Báo, phía Bắc giáp đất ông B với số tiền thỏa thuận là 600.000.000 đồng. Ngày 16/8/2022 bà Đ và bà G có làm "Giấy thỏa thuận thỏa thuận giữa hai bên" nội dung thể hiện mỗi tháng bà G (bên A) đưa cho bà Đ (bên B) số tiền 30.000.000 đồng cho tới ngày chuộc lại nền và căn nhà đang ở. Nếu trong vòng 03 tháng bà G không đưa cho bà Đ thì nền và căn nhà bà G đang ở thuộc quyền sở hữu của bà Đ. Trong thời hạn 12 tháng bà G có quyền chuộc lại với số tiền 600.000.000 đồng. Nếu sau 12 tháng, bà G không chuộc lại thì nền và căn nhà bà G đang ở thuộc quyền sở hữu của bà Đ. Đồng thời ngày 16/8/2022 bà Đ và bà G có làm văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung thể hiện phía Đông giáp lộ xi măng, phía Tây giáp sông B, phía Nam giáp ông 6 Báo, phía Bắc giáp ông B không thể hiện số thửa, diện tích có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P. Ngày 12/11/2022 bà G viết biên nhận số tiền 450.000.000 đồng, tổng là 1.050.000.000 đồng là tiền sang nền và nhà. Bà G thừa nhận có ký tên Giấy sang nhượng nền và nhà ngày 19/7/2022, Giấy thỏa thuận ngày 16/8/2022; Biên nhận ngày 12/11/2022. Tuy nhiên bà G xác định các thỏa thuận trên là bà thế chấp cho bà Đ căn nhà và đất tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau với số tiền là 600.000.000 đồng. Xét thấy,"Giấy sang nhượng nền và nhà" lập ngày 19/7/2022 và "Giấy thỏa thuận thỏa thuận giữa hai bên" ngày 16/8/2022 được được lập thành văn bản nhưng không tuân thủ theo quy định của pháp luật về nội dung và hình thức của hợp đồng. Như vậy, xét về mục đích của việc xác lập hợp đồng là để thế chấp nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà G, thật chất giữa bà G và bà Đ không có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất như nội dung hợp đồng ký kết. Theo công văn số 5103 ngày 20/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P xác định phần đất của bà G thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, diện tích 144m^2 do bà Nguyễn Thị G kê khai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định khi thực hiện quyền chuyển nhượng thì người sử dụng đất phải có các điều kiện là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trong trường hợp này, bà Nguyễn Thị G không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những căn cứ nêu trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M với bà Phạm Hồng Đ là vô hiệu. Do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phần đất theo đo đạc diện tích 147,8m^2 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau bà G đang quản lý, sử dụng nên bà Phạm Hồng Đ

không phải trả đất lại cho bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M, bà G, bà M có tránh nhiệm trả lại cho bà Phạm Hồng Đ số tiền 1.050.000 đồng.

[3] Xét về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Hồng Đ có nộp chi phí đo đạc là 5.674.406 đồng, định giá 9.100.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền đo đạc, định giá.

[4] Xét về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 bà Phạm Hồng Đ. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M với bà Phạm Hồng Đ phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 147,8m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Phạm Hồng Đ phải chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền 14.774.406 đồng (đã nộp xong).

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M trả cho bà Phạm Hồng Đ số tiền 1.050.000.000 đồng.

Về án phí: Nguyên đơn bà Phạm Hồng Đ phải chịu án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0018858 ngày 20 tháng 4 năm 2023 được chuyển thu. Bị đơn bà Nguyễn Thị G, bà Ngô Thị Kiều M phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 43.500.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa 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 công khai.

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 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, 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Minh Luân