

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

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST
Ngày 27 tháng 01 năm 2021
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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Út 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 Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 302/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Huỳnh H, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 159/17A, đường P, khóm T, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Bà Trần Thị K, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 60A, đường Đ, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Huỳnh H trình bày: Ngày 15/3/2018 bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Trần Thị K, phần đất có diện tích 80m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho bà K nhận, bà K đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng đất thì trên đất đã có đường lưới điện cao thế đi qua đất, bà K có nói là cất nhà được nên bà mới đồng ý mua đất của bà K. Việc bà K nói đất có đường lưới điện đi qua vẫn cất nhà được là chỉ nói miệng, không có thể hiện trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi bà muốn cất nhà ở thì chính quyền địa phương cho biết là không cất nhà được vì phần đất nằm trong đường lưới điện cao thế. Do hợp đồng chuyển nhượng đất

giữa bà với bà K đã vi phạm điều cấm của luật nên bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2018, được ký giữa bà với bà K là vô hiệu, buộc bà K trả lại số tiền nhận chuyển nhượng 180.000.000 đồng cho bà, bà trả đất cho bà K.

Bị đơn bà Trần Thị K trình bày: Ngày 15/3/2018 bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Huỳnh H một phần đất có chiều ngang 05m x dài 16m, diện tích 80m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 180.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM574471 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/01/2018 thuộc thửa số 665, tờ bản đồ số 21, do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà H có công chứng chứng thực. Bà đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng. Bà H đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho bà nhận. Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng này chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Bà xác định việc chuyển nhượng đất là hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến về 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 kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp có diện tích 80m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Các đương sự thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Nguyễn Huỳnh H nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị K vào ngày 15/3/2018. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 80m² nằm trong tổng diện tích đất 2.095,2m² thuộc thửa số 665, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018 cho bà Trần Thị K đứng tên chủ sở hữu. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Bà H đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho bà K nhận, bà K đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng thì phía trên phần không gian đã có đường lưới điện cao thế đi qua phần đất.

Bà H cho rằng, bà K biết việc chuyển nhượng đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện là vi phạm điều cấm của pháp luật mà vẫn chuyển nhượng và nói cất nhà được nên bà mới đồng ý mua. Do hợp đồng đã vi phạm

điều cấm của pháp luật nên bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2018 là vô hiệu, yêu cầu bà K trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đất 180.000.000 đồng, bà trả lại đất cho bà K. Bà K xác định, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà H có biết trên đất có đường lưới điện cao thế đi qua. Bà không có nói với bà H về việc đảm bảo phần đất chuyển nhượng này được cất nhà ở. Bà xác định việc chuyển nhượng đất là hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Xét thấy, theo quy định tại điểm b, c khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành luật đất đai:

"4. Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau:

...

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại Điểm a Khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình;

*c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất** theo quy định của Luật Đất đai, **trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất.***

Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản này"

Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, trong đó khoản 1 có quy định:

"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".

Các đương sự xác định, đất tại thời điểm chuyển nhượng có đủ điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai như viện dẫn nêu trên. Hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2018 giữa các đương sự thực hiện là hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Bà H cho rằng, việc bà K chuyển nhượng đất cho bà đã vi phạm điều cấm của luật, cụ thể là vi phạm khoản 3 điều 51 Luật điện lực năm 2004 quy định “*Không cho phép tồn tại nhà ở và công trình có người thường xuyên sinh sống, làm việc trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dân điện trên không....*”. Tuy nhiên, tại điều luật này có nêu rõ là không cho phép tồn tại nhà ở và công trình...trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dân điện, không có quy định cấm người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng hay tặng cho đất....Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên là tự nguyện, tại thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp, nguồn gốc đất rõ ràng, không vi phạm điều cấm của luật. Bà H thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất thì bà không có tìm hiểu rõ phần đất nằm dưới đường lưới điện có được cất nhà hay không mà chỉ nghe bà K nói, đây là lỗi của bà H không tìm hiểu rõ thông tin trước khi nhận chuyển nhượng. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng đất không có quy định việc bà K đảm bảo phần đất chuyển nhượng cho bà H được xây cất nhà. Bà K đã thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho bà H quản lý, sử dụng, còn việc bà H sử dụng đất vào mục đích gì thì không có liên quan đến quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Từ những nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn tự chịu chi phí đo đạc và đã nộp xong cho Cơ quan đo đạc.

[4] Về án phí dân sự không có giá ngạch: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bà Nguyễn Huỳnh H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 được ký giữa bà Nguyễn Huỳnh H với bà Trần Thị K, có công chứng chứng thực số 002836 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi đối với phần đất có diện tích 80m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C là vô hiệu.

Về án phí dân sự không có giá ngạch:

+ Bà Nguyễn Huỳnh H phải chịu 300.000 đồng, ngày 14/7/2020 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0002145 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

+ Bà Trần Thị K không phải chịu án phí.

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 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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Trần Thị Kiều Trang