

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 186/2023/DS-ST
Ngày 21 – 8 – 2023
V/v 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 HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Ngọc Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoài Phong

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 220/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Khóm N H, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị N: Anh Đặng Chí N, sinh năm 1995; Địa chỉ cư trú: Khóm N H, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Bị đơn: Bà Hồng Tuyết N, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Ấp C K, xã Q P, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Kiều D; Địa chỉ cư trú: Ấp C K, xã Q P, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Huỳnh Văn N, sinh năm 1993; Địa chỉ cư trú: Khóm N H, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Huỳnh Phú N, sinh năm 1898; Địa chỉ cư trú: Khóm N H, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau.

+ Chị Huỳnh Thị Như, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Khóm N H, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh N, anh N, chị N: Anh Đặng Chí N, sinh năm 1995; Địa chỉ cư trú: Khóm N H, thị trấn C N, huyện C N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Anh Đặng Chí N là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 02/5/2019 al bà Ng và ông M có sang nhượng của bà Nga 01 phần đất ngang 4m, dài 14m với giá 190.000.000 đồng, hai bên thoả thuận giao trước số tiền 140.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng hai bên thoả thuận sau khi chuyển tên quyền sử dụng thì ông M và bà N sẽ trả đủ cho bà Nga. Sau đó, ông M chết, bà N yêu cầu giao đất và chuyển tên nhưng bà N nói đất thì ở đi còn việc chuyển tên quyền sử dụng không thực hiện được nên từ đó hai bên xảy ra tranh chấp. Bà N yêu cầu huỷ hợp đồng sang nhượng ngày 02/5/2019 al, yêu cầu bà Hồng Tuyết N trả cho bà Trần Thị N số tiền 140.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Hồng Tuyết N trình bày:*

Trước đây, ông Phạm Thanh Đ có vay tiền của ông M vay bao nhiêu tiền thì bà không biết, khi ông Đ vỡ nợ với số tiền 140.000.000 đồng, lãi suất 1.000.000 đồng/5.000 đồng/ ngày, thì ông Đ hỏi bà Nga mượn phần đất để sang cho ông M với số tiền 190.000.000 đồng, trừ phần nợ ông Đ thiếu ông M, thì ông M còn thiếu lại bà N số tiền 50.000.000 đồng, hứa ngày 30/5/2019 al trả đủ. Khi ông M chết, bà N không trả tiền cho bà N. Bà N yêu cầu bà N trả lại 50.000.000 đồng thì bà N giao đất cho bà N. Bà N không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/5/2019 al. Bà N yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 al giữa ông M, bà N với bà Nga.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Kiều D trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của bà N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì.

Căn cứ: Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 al giữa ông Huỳnh Hoàng M, bà Trần Thị N với bà Hồng Tuyết N vô hiệu.

2. Buộc bà N trả cho bà N số tiền 140.000.000 đồng. Buộc bà N giao phần đất có diện tích 56m², tọa lạc tại ấp C K, xã Q P, huyện Đ D cho bà N tiếp tục quản lý sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 al giữa ông Măng, bà Nhường với bà Nga.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà N phải chịu theo quy định pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N không phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Kiều D có ý kiến xin từ chối tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định pháp luật.

[2] Ngày 09 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Đ D kết hợp với cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp giữa bà Nhường và bà Nga có diện tích 56m², tọa lạc tại ấp Cái Keo, xã Quách Phẩm, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

Có các phía tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp kênh thoát nước công cộng
- Phía Bắc: Giáp sông C K
- Phía Nam: Giáp phần đất bà Hồng Tuyết N.
- Phía Tây: Giáp đất bà Hồng Tuyết N.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà N thấy rằng, vào ngày 02/5/2019 al bà N và ông M có sang nhượng của bà N 01 phần đất ngang 4m, dài 14m, tổng diện tích 56m² với giá 190.000.000 đồng. Xét giấy sang nhượng đất nền nhà ngày 02/5/2019 al thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và không được công chứng, chứng thực theo quy định tại 2 Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là diện tích đất 56m² tọa lạc tại ấp C K, xã Q P, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau. Tại công văn số 75/UBND-VP ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân xã Q P xác định: Phần đất mà bà N đang sử dụng là đất bãi bồi ven sông C K, do Ủy ban nhân dân xã quản lý, nằm giáp với trạm y tế xã. Năm 2018 bà N có yêu cầu xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trước đó đã có Công văn số 685/UBND-VP ngày 09/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ D xác định phần đất này không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N cũng không được chuyển

nhượng cho bất kỳ ai. Mặt khác, Công văn số 1303 ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ D xác định vị trí đất điểm M1M2M3M4M1 theo bản trích đo hiện trạng thửa đất do công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam thực hiện ngày 14/3/2023 có tổng diện tích 56m² không có thể hiện thửa đất trên bản đồ địa chính chính lý năm 2012, tờ bản đồ số 22 tại ấp C K, xã Q P, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau; trên bản đồ thể hiện đất sông Cái Keo, xã Q P, không có nằm trong quy hoạch, đồng thời phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thực tế bà N đã biết phần đất bà sang nhượng cho ông M, bà N là đất của Nhà nước, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà vẫn sang nhượng cho ông M, bà N. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N, với bà N đã vi phạm về hình thức và nội dung nên bị vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc các đương sự phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với việc bà N cho rằng bà không có nhận số tiền ông M đã giao là 140.000.000 đồng, thấy rằng tại phiên tòa bà N thừa nhận có sang nhượng đất cho ông M, bà N nhưng tại đơn phản tố bà N lại yêu cầu bà N trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng. Mặt khác, tại hồ sơ thể hiện ông M có làm biên nhận nợ còn lại của bà N số tiền 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/5/2021 al thanh toán việc này được bà N thừa nhận tại phiên tòa, điều đó chứng tỏ số tiền 140.000.000 đồng bà N có nhận của ông M. Nếu như bà N không nhận số tiền trên vì sao khi ông M viết biên nhận còn nợ bà N số tiền 50.000.000 đồng bà lại thừa nhận.

Đối với việc bà N cho rằng ông Đ thiếu nợ của ông M nên mượn đất của bà sang nhượng cho ông M, lời trình bày của bà N không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ, tại phiên hoà giải và tại phiên tòa bà N đều thừa nhận có cùng chị D là con của bà ký sang nhượng đất cho ông M.

Xét yêu cầu phản tố của bà N thấy rằng: như đã nhận định ở trên phần đất tranh chấp do Nhà nước đang quản lý nên bà N không có quyền sang nhượng. Do đó, việc bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu bà Trần Thị N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 al giữa ông Huỳnh Hoàng M, bà Trần Thị N với bà Hồng Tuyết N vô hiệu.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Bà Hồng Tuyết N phải chịu 2.851.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N không phải chịu (thuộc đối tượng được miễn là người cao tuổi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất Đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 al giữa ông Huỳnh Hoàng M, bà Trần Thị N với bà Hồng Tuyết N vô hiệu.

2. Buộc bà Hồng Tuyết N trả cho bà Trần Thị N số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng)

Buộc bà Trần Thị N giao phần đất có diện tích 56m², tọa lạc tại ấp C K, xã Q P huyện Đ D cho bà Hồng Tuyết N tiếp tục quản lý sử dụng.

Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp kênh thoát nước công cộng
- Phía Bắc: Giáp sông C K
- Phía Nam: Giáp phần đất bà Hồng Tuyết N.
- Phía Tây: Giáp đất bà Hồng Tuyết N.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồng Tuyết N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2019 al giữa ông Huỳnh Hoàng M, bà Trần Thị N với bà Hồng Tuyết N.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Hồng Tuyết N phải chịu 2.851.000 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi một nghìn đồng)

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồng Tuyết N không phải chịu (thuộc đối tượng được miễn là người cao tuổi).

Bà Trần Thị N không phải chịu, ngày 01 tháng 02 năm 2023 bà Trần Thị N đã dự nộp 3.800.000 đồng (ba triệu tám trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0013563 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D được nhận lại.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

Hồ Ngọc Yến