

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày 25 - 01 - 2022
“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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chính

Ông Lý Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:
Ông Võ Hồng Quân Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 20 đến 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1964;

Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1964;

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Nguyễn Thị Ph.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Tr, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1967;

Bà Phan Thị T, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Tr, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Năm 2017 ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị T có bán cho bà và ông Nguyễn Hữu Q 118 m² đất (chiều ngang 01 m, chiều dài 118 m) đất tọa lạc tại Ấp 2, xã Tr, huyện Thới Bình với giá 12.000.000 đồng có lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay vào ngày 29/4/2017 và bà đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Ch và bà T, tại thời điểm chuyển nhượng ông Ch và bà T trực tiếp sản xuất phần đất này. Từ khi chuyển nhượng đất ông Ch, bà T không giao đất cho bà nên bà đã có yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu ông Ch và bà T giao đất nhưng đến nay ông Ch, bà T không thực hiện giao đất. Trong quá trình hòa giải bà Ph rút lại yêu cầu phần bồi thường hợp đồng. Tại phiên tòa bà Ph yêu cầu ông Ch và bà T trả lại cho bà và ông Q số tiền 12.000.000 đồng mua đất. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

* Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Năm 2017 bà Ph và ông Q có ngõ ý với vợ chồng ông để chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 01 m, chiều dài 118 m đất tọa lạc tại Ấp 2, xã Tr, huyện Thới Bình để làm lối đi với giá 12.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng tay, ông và bà T có nhận của bà Ph, ông Q số tiền 12.000.000 đồng và ông Q, bà Ph đã nhận đất. Nay ông đồng ý trả lại cho bà Ph và ông Q 12.000.000 đồng số tiền của hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông Q, bà Ph phải trả lại vợ chồng ông diện tích đất đã nhận chuyển nhượng chiều ngang 01 m, chiều dài 118 m và tháo dỡ toàn bộ trụ đá và hàng rào mà ông Q, bà Ph đã xây dựng trên đất.

* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Phan Thị T trình bày:

Năm 2017 ông Ch và bà có chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 01 m, chiều dài 118 m đất tọa lạc tại Ấp 2, xã Tr, huyện Thới Bình cho bà Ph và ông Q với giá 12.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng tay, ông Ch và bà có nhận của bà Ph, ông Q số tiền 12.000.000 đồng và ông Q bà Ph đã nhận đất. Nay bà đồng ý trả lại tiền cho bà Ph và ông Q số tiền 12.000.000 đồng số tiền của hợp đồng chuyển nhượng đất trước kia ông Ch và bà có giao đất cho ông Q, bà Ph nhưng ông Q, bà Ph cho rằng không nhận đất mà ngang nhiên chặt cây đã trồng, phá hàng rào của ông Ch và bà trên phần đất. Bà yêu cầu bà Ph phải bồi thường danh dự nhân phẩm, tài sản bị thiệt hại, chi phí đi lại cho ông Ch và bà trong quá trình bà Ph, ông Q đã khởi kiện ông Ch và bà với tổng số tiền là 41.300.000 đồng bao gồm:

- Bồi thường danh dự, nhân phẩm (bằng 10 tháng lương cơ bản) là 14.900.000 đồng, do bà Ph đã làm nhục bà.

- 01 cây gừa và 02 cây sộp trồng khoảng 17 năm (03 cây x 3.000.000 đồng/cây) bằng 9.000.000 đồng.

- 01 hàng rào bằng lưới B40 chiều dài 06m, chiều cao 1,8m (bà xây dựng năm 2003), đến năm 2020 bà Ph phá dỡ bà có yêu cầu và Công an xã Tr đến lập biên bản. Nay bà yêu cầu bà Ph phải bồi thường hàng rào trị giá là 2.000.000 đồng.

- Tổng chi phí đi lại của bà và ông Ch đi từ Thành phố Hồ Chí Minh về Thới Bình (hai lần bà Ph khởi kiện tại Tòa án) với tổng số tiền là 15.400.000 đồng, cụ thể 07 lần đi lại như sau:

+ Lần 1: Hòa giải ở xã Tr vào ngày 12/10/2017 chi phí đi về 1.000.000 đồng, tiền công lao động của vợ chồng bà 1.200.000 đồng (02 người x 02 ngày x 300.000 đồng), tổng cộng là 2.200.000 đồng.

+ Lần 2: Thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/11/2017 với chi phí là 2.200.000 đồng.

+ Lần 3: Hòa giải tại Tòa án ngày 20/11/2017 với chi phí là 2.200.000 đồng.

+ Lần 4: Công an xã Tr mời ngày 27/4/2017 với chi phí là 2.200.000 đồng.

+ Lần 5: Công an xã Tr mời lúc chặt phá cây ngày 23/03/2017 với chi phí là 2.200.000 đồng.

+ Lần 6: Hòa giải của Tòa án là 2.200.000 đồng.

+ Lần 7: Hòa giải tại xã Tr ngày 03/9/2019 với chi phí là 2.200.000 đồng.

Yêu cầu trên bà chỉ yêu cầu bà Ph bồi thường, không yêu cầu đối với ông Q, ngoài ra bà không còn yêu cầu nào khác.

* Đối với yêu cầu phản tố của bà T: Bà Ph không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà T cụ thể như sau:

- Bồi thường danh dự nhân phẩm cho bà T số tiền là 14.900.000 đồng vì bà không có chữ bới, xúc phạm bà T.

- Bồi thường giá trị 01 cây gừa và 02 cây sộp với số tiền là 9.000.000 đồng vì bà không có chặt 02 cây sộp và 01 cây gừa của bà T.

- Bồi thường 01 hàng rào bằng lưới B40 chiều dài 06 m, chiều cao 1,8 m, trị giá bằng 2.000.000 đồng vì bà không có tháo dỡ hàng rào của bà T.

- Bồi thường chi phí tàu xe và ngày công lao động 07 lần đi về của bà T và ông Ch bằng 15.400.000 đồng vì đó là chi phí đi lại của ông Ch, bà T khi cơ quan triệu tập, bà không có liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Áp dụng khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét xử vắng mặt ông Nguyễn Hữu Q.

Áp dụng Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ yêu cầu về bồi thường thiệt hại của bà Ph và ông Q.

Áp dụng Điều 106; Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 500; Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị Ph với ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị T được xác lập, ký kết ngày 29/4/2017 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị Ph số tiền 12.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T; ông Nguyễn Văn Ch không có yêu cầu phản tố nên không xem xét.

Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Hữu Q có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ph ngày 10/7/2019, bà Ph xác định bà vẫn còn nhận ủy quyền của ông Q. Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Q.

[2] Bà Nguyễn Thị Ph yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị T trả lại cho bà 12.000.000 đồng tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà Phan Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph bồi thường thiệt hại cho bà và ông Ch số tiền 41.300.000 đồng theo đơn yêu cầu ngày 05/10/2020. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[3] Trong quá trình hòa giải bà Ph được ông Q ủy quyền rút lại yêu cầu phần bồi thường hợp đồng đối với ông Ch, bà T. Xét thấy đây là sự tự nguyện của phía nguyên đơn và không trái quy định của pháp luật nên đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà T với ông Q, bà Ph theo giấy nhượng đất lập ngày 29/4/2017 thì thấy rằng: Các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, khi thực hiện chuyển nhượng đất các bên chỉ lập văn bản viết tay mà chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền, không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 của Bộ Luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà Ph với ông Ch, bà T theo giấy sang đất ngày 29/4/2017 là vô hiệu. Buộc ông Ch, bà T phải trả lại cho ông Q, bà Ph số tiền 12.000.000 đồng đã nhận; đối với ông Ch, bà T yêu cầu ông Q, bà Ph giao trả đất chiều ngang 01 m, chiều dài 118 m cho ông Ch, bà T. Xét thấy tại mảnh trích đo địa chính ngày 22/3/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài Nguyên Thành Long thể hiện phần đất của bà Ph và ông Q quản lý có tổng diện tích 1.340,1 m², có chiều ngang cạnh M1M2 là 12,13 m, chiều ngang cạnh M4M5 là 11,51 m. Nguồn gốc phần đất trên ông Q, bà Ph nhận chuyển nhượng của bà

Nguyễn Cẩm Th, trước khi chuyển nhượng bà Thi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 771246 diện tích 1.296 m², đất lúa tằm, tọa lạc tại Ấp 2, xã Tr, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; tại bản tự khai ngày 27/11/2017 bà Thi cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông Q, bà Ph toàn bộ phần đất ruộng có tổng diện tích 1.296 m², chiều ngang 12 m, chiều dài từ bờ đê đến giáp phần đất của ông Thạch Thanh Đ và bà Lê Cẩm T. Phần đất chuyển nhượng cho ông Q, bà Ph có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H (cha ruột bà Th) cho lại bà Th và bà Th quản lý canh tác ổn định không tranh chấp, có trụ đá giữa các ranh, tuy nhiên diện tích được cấp quyền sử dụng đất có sự chênh lệch so với diện tích đất thực tế quản lý canh tác. Sau khi ông Q, bà Ph nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thi thì không đăng ký cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng mà chỉ điều chỉnh thay đổi trực tiếp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thi. Ngoài ra, ông Ch, bà T không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông Ch, bà T đã có giao đất cho ông Q, bà Ph, Mặt khác, tại phiên tòa ông Ch xác định phần đất bà Thi có chiều ngang 11 m, nhưng theo đo đạc thực tế chiều ngang mặt hậu là 11,51 m. Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định ông Ch, bà T chưa giao phần đất cho ông Q, bà Ph nên không buộc ông Q, bà Ph giao trả lại đất chiều ngang 01 m, chiều dài 118 m cho ông Ch, bà T. Do không buộc ông Q, bà Ph trả lại đất cho ông Ch, bà T nên không xem xét yêu cầu của ông Ch về việc buộc ông Q, bà Ph tháo dỡ trụ đá, hàng rào là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph phải bồi thường tổng số tiền 41.300.000 đồng gồm: Đối với chi phí tàu xe, ngày công lao động bà T yêu cầu thiệt hại của bà và cả thiệt hại của ông Ch với số tiền 15.400.000 đồng là không đúng quy định nên không xem xét đối với số tiền chi phí thiệt hại của ông Ch 7.700.000 đồng mà bà T đã yêu cầu. Bởi vì trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Ch không có yêu cầu phản tố đối với bà Ph bồi thường thiệt hại về chi phí đi lại nên Hội đồng không xem xét. Như vậy, đối với yêu cầu về chi phí tàu xe, ngày công lao động của bà T được xác định là 7.700.000 đồng, danh dự, nhân phẩm số tiền 14.900.000 đồng, thiệt hại 01 cây gừa và 02 cây sộp số tiền 9.000.000 đồng, thiệt hại hàng rào lưới B40 số tiền 2.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà T yêu cầu là 33.600.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm bà T yêu cầu bà Ph bồi thường chi phí đi lại, ngày công lao động, danh dự, nhân phẩm, tài sản bị thiệt hại của bà trong quá trình bà Ph khởi kiện với số tiền 33.600.000 đồng là không có cơ sở. Bởi vì, tại các biên bản ngày 12/10/2017, ngày 27/4/2018 và ngày 03/9/2019 của Ủy ban nhân dân xã Tr do bà T cung cấp không chứng minh được thiệt hại, bà T cũng không yêu cầu định giá tài sản bị thiệt hại, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T không cung cấp chứng cứ nào để chứng minh việc bà Ph khởi kiện, bà T bị mất danh dự, nhân phẩm; đối với chi phí đi lại, ngày công lao động bà T có yêu cầu. Xét thấy đây là quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng thực hiện khi cơ quan tiến hành tố tụng triệu tập, việc yêu cầu này của bà T là không có căn cứ. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T.

[6] Về án phí: Ông Q, bà Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (12.000.000 đồng x 5%); bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 935.000 đồng [(9.000.000 đồng + 2.000.000 đồng + 7.700.000 đồng) x 5%].

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ yêu cầu về bồi thường thiệt hại của bà Ph và ông Q.

Căn cứ vào Điều 106; Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 407; Điều 500; Điều 502; Điều 589 và Điều 592 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Hữu Q đối với ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị T;

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/4/2017 giữa ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị Ph với ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị T vô hiệu.

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị T trả cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị Ph số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày bà Ph, ông Q có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nêu như ông Ch, bà T chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T đối với bà Nguyễn Thị Ph về yêu cầu bồi thường:

3.1. Danh dự, nhân phẩm số tiền 14.900.000 đồng (mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng);

3.2. Thiệt hại 01 cây gừa và 02 cây sộp số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng);

3.3. Thiệt hại hàng rào lưới B40 số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng);

3.4. Chi phí tàu xe, ngày công lao động là 7.700.000 đồng (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Chi phí thẩm định: Ông Ch, bà T phải chịu 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng) do bà Ph đã dự nộp 3.600.000 đồng nên ông Ch, bà T có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình để hoàn trả lại cho bà Ph.

Kể từ ngày bà Ph có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu như ông Ch, bà T chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

5. Án phí:

5.1. Bà Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Ph 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010835 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình.

5.2. Ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; ông Ch bà T chưa nộp.

5.3. Bà T phải chịu 935.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà T nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 660.000 đồng theo biên lai số 0011436 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ; bà T phải nộp tiếp 275.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- CCTHADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Tiêu Hồng Phụng