

Bản án số: 168/2024/DS – ST

Ngày 30/9/2024

*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 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Công Bằng

Hội thẩm nhân dân: Bà Khưu Liên Dung và bà Lâm Thị Nguyệt Hồ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 458/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 và Thông báo thụ lý phản tố 458-01/TB-TLVA, ngày 12/8/2024, về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191A/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trọng N**, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Cao Thị Túy G, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số G, đường C, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)*

*- Bị đơn: 1/. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Kiều D**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số A, đường V, Khóm H, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà D: Bà Nguyễn Chúc L, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khóm C, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và ông Lâm Quốc T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số C, Lô A tái định cư, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt do có đơn xin vắng mặt)*

*2/. Bà **Dương Kim C**, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số A, Khóm E, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt do có đơn xin vắng mặt)*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông **Nguyễn Duy K1**, sinh năm 1977 và bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Khóm C, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt do có đơn xin vắng mặt)

2/. Ông **Nguyễn Quốc H1**, sinh năm 1989; ông **Nguyễn Quốc K2**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Bạch T1**, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Khóm E, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt do có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Cao Thị Túy G trình bày: Vào tháng 3 năm 2019, ông Nguyễn Trọng N có nhận chuyển nhượng phần đất từ bà Dương Kim C, với diện tích đất 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với giá trị chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Ông Nguyễn Trọng N đã thanh toán đủ số tiền 320.000.000 đồng cho bà C (do anh Nguyễn Duy K3 con rể bà C đại diện nhận). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà C thì ông N không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông N mà ông N chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 10.000m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D với giá trị là 500.000.000 đồng. Khi thỏa thuận thì bà C, anh K1 (con rể bà C) cũng biết sự việc chuyển nhượng này. Đến ngày 30/5/2019 ông K, bà D trả được cho ông N số tiền 150.000.000 đồng, ông N và ông K thỏa thuận sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng khi các bên làm thủ tục công chứng việc chuyển nhượng từ bà C sang cho ông K, bà D. Vào ngày 05/7/2019, bà C và ông K, bà D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 10.000m² nêu trên tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, từ ngày ký kết hợp đồng xong thì ông K, bà D không thanh toán số tiền còn lại cho ông N mà vẫn tự ý sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Vì vậy, ông Nguyễn Trọng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C.

- Yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Chúc L trình bày: Nguyên vào ngày 30/5/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D với ông Nguyễn Trọng N có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 883684 cho hộ bà Dương Kim C, vào ngày 02/5/2007), với giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đặt cọc đưa trước cho ông N số tiền 150.000.000 đồng (có làm giấy đặt cọc) và ông N, bà C đã bàn giao đất cho ông K, bà D để tiến hành ủ ao nuôi tôm trên toàn bộ diện tích đất 10.000m²; Đối với số tiền còn lại 350.000.000 đồng, ông K, bà D sẽ thanh toán cho ông N khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, vào ngày 05/7/2019 tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, khi các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì cán bộ địa chính xã xác định việc ký kết chuyển nhượng chưa thực hiện được do hộ của bà C còn hai người là thành viên hộ chưa ký tên đồng ý chuyển nhượng. Do việc chuyển nhượng chưa thực hiện được nên ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D chưa thanh toán số tiền 350.000.000 đồng còn lại cho ông N. Từ đó đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N thì ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D không đồng ý.

Đồng thời ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D có yêu cầu phản tố đối với ông N như sau: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 05/7/2019 tại UBND xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông bà với bà Dương Kim C tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, diện tích là 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 9.593,8m²) là hợp pháp và yêu cầu được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 17/8/2022, bà Dương Kim C là bị đơn trình bày: Trước đây vào khoảng tháng 3 năm 2019, bà có chuyển nhượng một phần đất có diện tích 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Nguyễn Trọng N, với giá là 320.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán đủ tiền cho bà và đã giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng từ bà thì ông N không tiến hành làm giấy chứng nhận mà chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D với giá là 500.000.000 đồng. Ông K,

bà D đưa trước cho ông N số tiền 150.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng sẽ thanh toán khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông N có thỏa thuận bà sẽ đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D, đến ngày 05/7/2019 bà và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đến Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Nay đối với yêu cầu của ông N thì bà thống nhất toàn bộ, ngoài ra bà không có bất cứ yêu cầu gì khác liên quan đến phần đất tranh chấp nêu trên.

Tại Văn bản trình bày ý kiến cùng ngày 17/8/2022, ông Nguyễn Duy K1, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc K2 và bà Nguyễn Thị Bạch T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Trước đây vào khoảng tháng 3 năm 2019, gia đình của ông bà (do bà Dương Kim C đại diện) có chuyển nhượng một phần đất có diện tích 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Nguyễn Trọng N, với giá là 320.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán đủ tiền cho bà C và bà C đã giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng từ bà C thì ông N không tiến hành làm giấy chứng nhận mà chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D với giá là 500.000.000 đồng. Ông K, bà D đưa trước cho ông N số tiền 150.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng sẽ thanh toán khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông N có thỏa thuận bà C sẽ đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D, đến ngày 05/7/2019 bà C và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đến Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Nay đối với yêu cầu của ông N thì các ông bà thống nhất toàn bộ, ngoài ra các ông bà không có bất cứ yêu cầu gì khác liên quan đến phần đất tranh chấp nêu trên.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên như quan điểm trình bày nêu trên, không ai có yêu cầu hay thay đổi nội dung gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm cho rằng:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung:

+ Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Trọng N về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C; Yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 05/7/2019 tại UBND xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông K, bà D với bà Dương Kim C tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, diện tích là 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 9.593,8m²) là hợp pháp và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trọng N phải chịu toàn bộ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Trọng N phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu về việc tuân theo pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:* Ông Nguyễn Trọng N khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C; Yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại diện tích đất cho ông Nguyễn Trọng N. Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 05/7/2019 là hợp pháp và được đăng ký kê khai theo quy định; căn cứ quy định tại khoản 3 Điều

26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D có địa chỉ tại thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu.

[2] *Về thủ tục*: Bà Nguyễn Chúc L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ông Nguyễn Duy K1, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Quốc H1, ông Nguyễn Quốc K2 và bà Nguyễn Thị Bạch T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có đơn xin vắng mặt; Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] *Về nội dung khởi kiện*:

[3.1] Tại biên bản đo đạc tài sản tranh chấp, xem xét thẩm định tại chỗ và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất, thì phần đất có diện tích 9.593,8m², thuộc thửa đất 136, tờ bản đồ số 7-2, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 883684 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Dương Kim C, vào ngày 02/5/2007. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Hướng đông: Giáp diện tích đất ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đang quản lý, sử dụng, có số đo 41,64m;

+ Hướng tây: Giáp bờ kênh (kênh thủy lợi), có số đo 44,40m;

+ Hướng nam: Giáp thửa đất số 137, có số đo 223,00m;

+ Hướng bắc: Giáp thửa đất số 135, do ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đang quản lý, sử dụng, có số đo 223,00m.

Hiện trạng trên đất có các tài sản gồm: 01 ao nuôi tôm: Giáp cạnh hướng tây của thửa đất có 41 cột bê tông, cốt thép, cao khoảng 2 mét; 01 khu nhà ương giống, có kết cấu cột bê tông, đòn tay gỗ, nền láng xi măng, mái lợp lưới, xung quanh dán nilong, bên trong có 06 bồn (ao lắng), có kết cấu khung sắt, bên ngoài bọc bạt nhựa màu đen, hiện do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D đang quản lý sử dụng và xây dựng các công trình nêu trên.

[3.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 05/7/2019 tại UBND xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông bà với bà Dương Kim C tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, diện tích là 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 9.593,8m²) là hợp pháp và yêu cầu được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Theo như bà G là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng N trình bày vào tháng 3 năm 2019, ông N có nhận chuyển nhượng phần đất từ bà Dương Kim C diện tích đất 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với giá trị chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán đủ số tiền 320.000.000 đồng cho bà C. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông N không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông N mà ông N chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 10.000m² cho vợ chồng ông K, bà D với giá trị là 500.000.000 đồng. Khi thỏa thuận thì bà C, anh K1 (con rể bà C) cũng biết sự việc chuyển nhượng này. Đến ngày 30/5/2019 ông K, bà D trả được cho ông N số tiền 150.000.000 đồng, ông N và ông K thỏa thuận sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng khi các bên làm thủ tục công chứng việc chuyển nhượng từ bà C sang cho ông K, bà D. Vào ngày 05/7/2019, bà C và ông K, bà D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 10.000m² nêu trên tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, từ ngày ký kết hợp đồng xong thì ông K, bà D không thanh toán số tiền còn lại cho ông N mà vẫn tự ý sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 05/7/2019 bà Dương Kim C được các thành viên trong hộ gồm: ông Nguyễn Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bạch T1, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Quốc H1 cam kết xác nhận toàn bộ Quyền sử dụng đất diện tích 10.000m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản đất tọa lạc tại xã H, TP ., tỉnh Bạc Liêu là tài sản riêng cả bà C. Do đó, cùng ngày 05/7/2019 bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, theo nội dung hợp đồng thể hiện: Bà C chuyển nhượng cho ông K, bà D quyền sử dụng đất diện tích 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 883684 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Dương Kim C, vào ngày 02/5/2007 (Kèm theo văn bản cam kết thành viên hộ ngày 05/7/2019). Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C, các thành viên trong hộ gia đình bà C và ông K, bà D đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, hình thức ký kết hợp đồng đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên là hợp pháp được pháp luật công nhận. Đồng thời, chính ông N cũng đồng ý để cho bà C ký tên chuyển nhượng sang tên cho ông K, bà D. Đồng thời, tại phiên tòa bà G thừa nhận ông N đã nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng từ ông K, bà D và đồng ý theo nội dung tại Biên bản hòa giải ngày 17/01/2022, với nội dung: “*Ông N đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 9.593,8m²), đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông K và bà D. Tuy nhiên, theo giá thỏa thuận chuyển nhượng năm 2019 là 500.000.000 đồng, ông K, bà D mới thanh toán 150.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng, đến nay đã hơn 03 năm nên giá trị đất và đồng tiền chênh lệch giá nên ông N đồng ý giá chuyển nhượng diện tích đất trên là 800.000.000 đồng, ông K, bà D phải thanh toán tiếp cho ông N số tiền 650.000.000 đồng*”. Cũng theo biên bản hòa giải thành có thể hiện nội dung: “*...Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đã thanh toán cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 650.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà G và bà L...*”. Từ đó cho thấy, giữa ông N và ông K không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký Tờ đặt cọc ngày 30/5/2019. Xét nội dung của Tờ đặt cọc ngày 30/5/2019 như sau: Do Quyền sử dụng đất diện tích 10.000m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng

thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu chưa cập nhật chuyển nhượng sang tên cho ông N nên theo quy định 503 Bộ luật Dân sự việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà C với ông N chưa phát sinh hiệu lực và ông N không có quyền định đoạt đối với phần đất này. Do đó, việc ông N và ông K thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất này theo Tờ đặt cọc ngày 30/5/2019 bị vô hiệu tại thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do ông N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K, bà D và các bên thống nhất giao toàn bộ phần đất nêu trên cho ông K, bà D quản lý, sử dụng và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng bị vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

[3.4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Hội đồng xét xử xét thấy, giữa ông N với ông K, bà D chỉ có thỏa thuận ban đầu bằng tờ đặt cọc vào ngày 30/5/2019 với nội dung, ông N bán cho ông K, bà D diện tích đất 10.000m², đất nuôi trồng thủy sản với giá trị là 500.000.000 đồng, ông K, bà D đặt cọc trước 150.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng sẽ thanh toán khi thủ tục tới công chứng sang tên cho ông K, bà D. Chính trong tờ đặt cọc, ông N cũng thừa nhận nguồn gốc đất là do ông N nhận chuyển nhượng từ hộ bà Dương Kim C, ông N sẽ bàn giao các giấy tờ cho phía ông K, bà D làm các thủ tục và có trách nhiệm dẫn những người trong thành viên hộ gia đình bà C để làm các thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra giữa ông N với bà Dương Kim C chỉ có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2019, tại Văn phòng C1, nội dung bà Dương Kim C đồng ý chuyển nhượng cho ông N diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với giá trị là 320.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, trong đó có nội dung, thời hạn đặt cọc từ ngày 18/3/2019 đến ngày 18/4/2019 các bên sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận với nhau là bà C có trách nhiệm ra ký kết chuyển nhượng lại cho ông K, bà D.

Từ đó cho thấy giữa ông N với ông K, bà D và giữa ông N với bà C không có ký kết bất cứ hợp đồng chuyển nhượng nào mà chỉ là thỏa thuận ban đầu theo tờ đặt cọc và hợp đồng đặt cọc nêu trên nên đối với hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất với phần đất 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là không có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Xét về hộ bà Dương Kim C được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 883684 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Dương Kim C, vào ngày 02/5/2007, diện tích đất 10.000m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Công văn số 3549/UBND-NC, ngày 21/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu xác định: Vào năm 2000, thực hiện theo Quyết định số 1253/QĐ-TTg ngày 13/12/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi 5.097.845m² đất tọa lạc tại thị xã B và cho Công ty D2 thuê để mở rộng diện tích nuôi trồng thủy sản. Quá trình thực hiện có xảy ra khiếu nại của các hộ dân trong đó có bà Dương Kim C và ông Nguyễn Quốc K2 (con ruột bà C) và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B giải quyết theo Quyết định số 204/QĐ-UBND, ngày 05/12/2006, trong đó có nội dung: *“Giao cho hộ bà Dương Kim C 01 (một) ha đất nuôi trồng thủy sản tại ấp C, xã H, thị xã B, tỉnh Bạc Liêu”*. Căn cứ theo Quyết định số 204/QĐ-UBND, ngày 05/12/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B nên ngày 28/02/2007 Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) ban hành Quyết định số 93/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ bà Dương Kim C không có thu tiền sử dụng đất. Từ đó cho thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp là từ việc hộ bà Dương Kim C được giao đất theo diện bị thu hồi đất **theo** Quyết định số 1253/QĐ-TTg ngày 13/12/2000 của Thủ tướng Chính phủ, tại thời điểm bị thu hồi thì hộ bà Dương Kim C gồm có các thành viên: Ông Nguyễn Văn T2 (chết năm 2003), bà Dương Kim C, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Quốc K2, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1 (*Theo Công văn xác nhận nhân khẩu ngày 28/5/2019 của Công an thành phố B*). Sau khi bị thu hồi nhà và đất thì hộ gia đình bà C không có nơi ở nên mới nhập khẩu về nhà mẹ ruột là Nguyễn Thị B tại số A, Khóm E, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Cho nên tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 883684 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ bà Dương Kim C, vào ngày 02/5/2007 thì các thành viên trong hộ gia đình bà C chỉ có ông Nguyễn Văn T2, bà Dương Kim C, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn

Quốc K2, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1. Ông Nguyễn Văn T2 là chồng của bà C (ông T2 chết năm 2003), cha mẹ của ông T2 đều chết trước ông T2, ông T2 và bà C chung sống có 04 người con gồm: bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Quốc K2, ông Nguyễn Quốc H1, bà Nguyễn Thị Bạch T1.

[3.6] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D: Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định trên mục [3.3] có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 05/7/2019 tại UBND xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông bà với bà Dương Kim C tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, diện tích là 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 9.593,8m²) là hợp pháp.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của tố của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D.

[5] Về Chi phí xem xét thẩm định, định giá: 3.693.260 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N không được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng N phải chịu toàn bộ, ông Nguyễn Trọng N đã dự nộp số tiền 3.693.260 đồng và đã chi hết.

[6] Về án phí: Như phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D nên ông Nguyễn Trọng N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 600.000 đồng.

[7] Ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu là có cơ sở, được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ **khoản 3 Điều 26**; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, **123**, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng **khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.**

Tuyên xử:

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc theo Tờ đặt cọc ngày 30/5/2019 giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Nguyễn Văn K.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D, về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Dương Kim C với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với bà Dương Kim C.

- Yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D trả lại cho ông Nguyễn Trọng N phần đất diện tích 10.000m² thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 07-2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) vào ngày 05/7/2019 tại UBND xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D với bà Dương Kim C tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 07-2, diện tích là 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 9.593,8m²), có vị trí, tứ cận như sau:

+ Hướng đông: Giáp diện tích đất ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đang quản lý, sử dụng, có số đo 41,64m;

+ Hướng tây: Giáp bờ kênh (kênh thủy lợi), có số đo 44,40m;

+ Hướng nam: Giáp thửa đất số 137, có số đo 223,00m;

+ Hướng bắc: Giáp thửa đất số 135, do ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D đang quản lý, sử dụng, có số đo 223,00m.

Các tài sản gồm: 01 ao nuôi tôm: Giáp cạnh hướng tây của thửa đất có 41 cột bê tông, cốt thép, cao khoảng 2 mét; 01 khu nhà ươm giống, có kết cấu cột bê tông, đòn tay gỗ, nền láng xi măng, mái lợp lưới, xung quanh dán nilong, bên trong có 06 bồn (ao lắng), có kết cấu khung sắt, bên ngoài bọc bạt nhựa màu đen, hiện do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Kiều D đang quản lý sử dụng và xây dựng các công trình nêu trên.

Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 26/12/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022)

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trọng N phải nộp số tiền 3.693.260 đồng. Ông Nguyễn Trọng N đã dự nộp xong.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Trọng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Trọng N đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007403 ngày 15/12/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí. Buộc ông Nguyễn Trọng N phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Kiều D không phải nộp án phí, ông K, bà D đã dự nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0003010 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu nay được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 kháng cáo: Án sơ thẩm xử công khai, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Bùi Công Bằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lâm Thị Nguyệt Hồ

Khưu Liên Dung

Bùi Công B1

