

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HIỂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 18/2020/DS-ST

Ngày: 28-7-2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 NGỌC HIỂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Nghi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Tuấn.

Ông Dương Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Nữa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2020/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn R, huyện N, tỉnh C.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 13A5 khu đô thị H, thành phố C, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 13A5 khu đô thị H, thành phố C, tỉnh C.

- Anh Phạm Văn L1, sinh năm 1971 (có mặt).

- Chị Phạm Thị D, sinh năm 1994 (có mặt).

- Anh Phạm Văn L2, sinh năm 1971.

- Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1981.

- Anh Phạm Chí C, sinh năm 1987.
- Anh Phạm Tấn P, sinh năm 1988.
- Anh Phạm Văn T, sinh năm 1992.
- Anh Phạm Văn H2, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn R, huyện N, tỉnh C .

- Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X xã T, huyện N, tỉnh C.

Anh Phạm Văn L2, chị Phạm Thị H1, anh Phạm Chí C, anh Phạm Tấn P, anh Phạm Văn Thành, anh Phạm Văn H2 ủy quyền cho chị Phạm Thị D (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2019).

Ông M và bà V vắng mặt trong phần tuyên án không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 04/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị C trình bày:* Bà và chồng bà là ông Phạm Văn T (ông T đã chết) có 01 phần đất lâm nghiệp diện tích là 15,18ha thuộc thửa số 106, tiểu khu 171 tọa lạc khóm 6, thị trấn Rạch Góc, huyện Ngọc Hiển được Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng giao khoán và cấp sổ vào ngày 01/11/1999, vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 89,90,91.

Phía Tây giáp kinh Ông Nam.

Phía Nam giáp thửa 88.

Phía Bắc giáp thửa 92 + 105.

Năm 2000 ông Nguyễn Hữu M có hỏi mượn 01 phần đất để cất nhà cho con cháu ở đi học, vợ chồng bà có cho mượn phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 15m, tứ cận phần đất như sau:

Phía Đông giáp phần đất còn lại của bà.

Phía Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Lùn.

Phía Nam giáp lộ cấp 6.

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà.

Khi cho mượn hai bên không có làm hợp đồng chỉ nói miệng là cho mượn cất nhà ở chừng nào không ở thì trả đất. Năm 2014 thì ông M nói sang đất mà vợ chồng bà cho mượn, biết được thì bà có yêu cầu đến Ủy ban thị trấn R giải quyết, nhưng hòa giải không thành.

Đến năm 2018 thì ông M đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động lập vào ngày 27/12/2011, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn R. Nội

dung trong hợp đồng là bà có chuyển nhượng cho ông M 01 phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 30m, với số tiền là 15.000.000 đồng. Bà xác định là bà không ký tên vào hợp đồng sang nhượng, chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của bà, bà cũng không nhận tiền chuyển nhượng từ ông M.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lập ngày 27/12/2011 giữa bà và ông M vì hợp đồng là giả mạo, buộc ông M có trách nhiệm lại phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 30m, theo đo đạc thực tế có diện tích 297,5m². Bà xác định phần đất đang tranh chấp có giá trị là 100.000.000 đồng.

Bà C xác định là bà không nhờ ông K ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2011 (trong Hợp đồng được Ủy ban nhân dân TT.R xác nhận), việc xác nhận tại Ủy ban nhân dân thị trấn R bà cũng không tham gia nên bà không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị C có yêu cầu bổ sung, bà C yêu cầu hủy giấy cho đất ngày 26/7/2005 có chữ ký ông Phạm Văn T.

** Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hữu M trình bày:* Vào ngày 26/7/2005, vợ chồng bà C và ông Thảo có cho ông 01 phần đất thuộc tiểu khu 171 phân trường I thuộc Lâm ngư trường Kiến Vàng là 01 nền nhà chiều rộng 10m, chiều dài từ mé sông Kinh ông Nam lên tới mặt tiền vuông, ông có viết giấy cho đất và ông Thảo có ký tên. Đến ngày 27/10/2011, sau khi ông T chết bà C nói đòi đất cho ông quay ra mặt lộ mới mở để bà C lấy mặt tiền về lộ cấp 6 đồng bằng để bà bán nền nhà, ông đồng ý. Bà C nói là làm giấy chuyển nhượng để cho hợp thức hóa giấy tờ chứ thực tế thì bà C không có nhận tiền như trong hợp đồng đã ghi, ông xác định là chữ ký trong hợp đồng sang nhượng là do bà C trực tiếp ký. Đến ngày 05/12/2012 ông có đến nhà bà C và nói bà C làm Biên bản hợp gia đình và bà C đồng ý. Phần đất tranh chấp hiện nay là đất trống, bà C đang quản lý.

Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất lập ngày 27/12/2011 giữa ông với bà C ông không đồng ý vì phần đất này ông được cho hợp pháp, ông không đồng ý trả lại đất như yêu cầu của bà C. Ông xác định đất đang tranh chấp có giá trị là 100.000.000 đồng.

Ông M xác định hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 được Ủy ban nhân dân thị trấn R, huyện N chứng thực thì chữ ký “Cam” và chữ viết “Nguyễn Thị C” không phải do bà C ký và viết mà do ông Nguyễn Hoàng K trưởng ấp Kinh Một (nay là Khóm 6) ký và viết thay vì do bà C không thấy đường nên nhờ ký giùm. Ông xác định việc làm hợp đồng nhằm hợp thức hóa việc cho đất chứ thực tế hai bên không nhận tiền.

Tại phiên tòa phiên tòa ông Nguyễn Hữu M trình bày: Ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 giữa ông với bà C và hủy giấy cho đất ngày 26/7/2005 của ông Phạm Văn T.

* *Ý kiến của Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng:* Toàn bộ phần đất của bà Nguyễn Thị C đang canh tác, quản lý do ông Phạm Văn T đứng tên trong Sổ hợp đồng giao khoán với Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng. Phần đất thuộc đất lâm nghiệp không được sang nhượng, việc sang nhượng giữa ông M và bà C thì Ban quản lý không biết, do không thông quan Ban quản lý. Toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp giữa bà C với ông M đang nằm trong phần đất của ông T đã được giao khoán. Về tranh chấp giữa ông M và bà C thì Ban quản lý yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trịnh Thị V trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Hữu M. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Phạm Văn L1 trình bày:* Anh thống nhất với lời trình bày của mẹ anh là bà Nguyễn Thị C. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Phạm Thị D trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của mẹ chị là bà Nguyễn Thị C. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tuân thủ pháp luật:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố Tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 giữa bà C với ông M, hủy giấy cho đất ngày 26/7/2005 có chữ ký của ông Phạm Văn T.

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 tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu M trả lại phần đất diện tích ngang 10m, dài 30m và hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khoám 6, thị

trần R, huyện N, tỉnh C. Xét đây là quan hệ dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu của bà C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiến, tỉnh Cà Mau quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm 3 khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị C trình bày vào năm 2000 có cho ông Nguyễn Hữu M mượn 01 phần đất có diện tích ngang 10m, dài 15m để cất nhà cho con cháu ở đi học, phần đất tọa lạc tại khóm 6, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiến, tỉnh Cà Mau có diện tích theo đo đạc thực tế là 297,5m². Trên phần đất tranh chấp không có nhà hay công trình hoặc cây trồng trên đất, đất là đất trống.

Khi cho mượn hai bên chỉ nói miệng không làm hợp đồng chỉ nói miệng là khi nào không ở thì trả đất nay bà yêu cầu ông M trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 297,5m². Ông Nguyễn Hữu M xác định vào ngày 26/7/2005, vợ chồng bà C và ông Thảo có cho 01 phần đất thuộc tiểu khu 171 phân trường I thuộc Lâm ngư trường Kiến Vàng là 01 nền nhà chiều rộng 10m, chiều dài từ mé sông Kinh ông Nam lên tới mặt tiền vuông, ông M có viết giấy cho đất và ông T có ký tên. Đến ngày 27/10/2011, sau khi ông T chết bà C nói đổi đất cho ông M quay ra mặt lộ mới mở để bà C lấy mặt tiền về lộ cấp 6 đồng bằng để bà C bán nền nhà, ông M đồng ý nhưng phần đất từ trước đến nay ông không trực tiếp quản lý và trên phần đất cũng không có công trình hay cây trồng trên đất. Bà C yêu cầu ông M trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 279.5m².

Tuy nhiên, phần đất đang tranh chấp hiện nay bà C đang trực tiếp quản lý và canh tác nên bà C yêu là không có cơ sở được chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011, bà C xác định giữa bà và ông M không có lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và bà C không có ký tên vào hợp đồng, hợp đồng ngày 27/12/2020 là giả tạo. Ông M xác định hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 có Ủy ban nhân dân thị trấn R, huyện N chứng thực thì chữ ký “Cam” và chữ viết “Nguyễn Thị C” không phải do bà C ký và viết mà do ông Nguyễn Hoàng K trưởng ấp Kinh Một (nay là Khóm 6) ký và viết thay vì do bà C không thấy đường nên nhờ ký dùm. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 có xác nhận của ông Nguyễn Hoàng K thì chữ ký “Cam” là của bà C ký. Tuy nhiên, việc xác lập hợp đồng nhằm để hợp thức hóa việc cho đất giữa ông M với ông T. Nay ông M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng thành

quả lao động giữa ông M với bà C và hủy giấy cho đất ngày 26/7/2005 của ông T. Đồng thời, tại Công văn số 102/CV-BQL ngày 26/12/2019 của Ban quản lý rừng phòng hộ Kiến Vàng xác định việc Ban quản lý giao đất cho hộ gia đình quản lý và canh tác, hộ nhận khoán không có quyền sang, bán, tặng, cho, cầm cố đất rừng. Từ đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 là vô hiệu do giao dịch dân sự nhằm che giấu một giao dịch khác. Đối với giấy cho đất ngày 26/7/2005 của ông To đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng và vi phạm pháp luật về quản lý đất đai.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 giữa bà C với ông M và hủy giấy cho đất ngày 26/7/2005 có chữ ký Phạm Văn T. Do đó, tuyên hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 và giấy cho đất ngày 26/7/2005 là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, ông M không nhận đất và bà C không nhận tiền nên không xử lý hậu quả của hợp đồng.

[3] Về chi phí đo đạc: Do yêu cầu đòi lại đất của bà Nguyễn Thị C không được chấp nhận nên bà C phải chịu chi phí đo đạc. Bà C đã thực hiện và thanh toán xong hợp đồng với Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau nên bà C không phải nộp thêm.

[4] Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu M được miễn theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Bản án sơ thẩm đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 và giấy cho đất ngày 26/7/2005.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 27/12/2011 và giấy cho đất ngày 26/7/2005 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu M trả phần đất theo đo đạc thực tế là 279.5m² đất tọa lạc tại Khóm 6, thị trấn, huyện N, tỉnh C .

Về chi phí đo đạc: Bà Nguyễn Thị C không phải nộp thêm.

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu M được miễn theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án sơ thẩm đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ngọc Hiển;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiển;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Nguyễn Hồng Nghi

