

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

Bản án số: **114/2022/DS-ST**

Ngày 23 - 5 - 2022

“V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thẩm

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Huỳnh Phương Mai

Ông Võ Thanh Liêm

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Đức Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, Tại toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 282/2021/TLST- DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2022/QĐXXST-DS ngày 14/4/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn B, sinh năm: 1953 và bà Trần Kim H, sinh năm: 1958.

Cùng địa chỉ: Số , ấp, xã Tắc V, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

* *Đại diện ủy quyền cho ông B và bà H:* Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số nhà , ấp , xã Tắc V, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

* *Bị đơn:* Bà Hồ Tuyết H, sinh năm: 1956, chị Hồng T, sinh năm: 1980 và chị Hồng T (tên gọi khác: Hồng Y), sinh năm: 1981.

Cùng ĐKKHTT: Số nhà , ấp , xã Tắc V, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở: Ấp , xã Tắc V, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

(*Tại phiên tòa ông M, ông B, bà H có mặt; còn lại vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Ông Nguyễn Hoàng M đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa như sau:*

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2011, ông Mai Văn B và bà Trần Kim H có nhận chuyển nhượng một phần đất vườn với diện tích là 70m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau với số tiền 450.000.000 đồng. Hợp đồng do bà Hồ Tuyết H cùng các con Hồng T và Hồng Y ký xác nhận. Việc mua bán chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không qua công chứng, chứng thực, có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau ngày 14/9/2011.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông B và bà H đã sử dụng và quản lý phần đất cho đến nay. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do năm 2020 ông B và bà H đi đăng ký quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng còn phải thi hành án theo thông báo số 13 ngày 30/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đến ngày 21/9/2020 Chi cục thi hành án đã ký quyết định về việc giải tỏa kê biên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hồng Quốc D và bà Hồ Tuyết H.

Sau đó, đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, thì Chi nhánh yêu cầu làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, do ông D chết nhưng bên phía bà H không hợp tác.

Nay nguyên đơn yêu cầu buộc bà H, Hồng T, Hồng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 13/9/2011, làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận cho nguyên đơn diện tích 70m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau theo quy định.

Công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B và bà H.

Tại phiên tòa ông M thay đổi yêu cầu chỉ yêu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 13/9/2011, làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận cho nguyên đơn diện tích 70m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau theo quy định.

** Nguyên đơn thống nhất lời trình bày của đại diện ủy quyền không bổ sung gì thêm.*

** Đối với bà Hồ Tuyết H, Hồng T, Hồng T (Hồng Y) đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng vẫn không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu của nguyên đơn.*

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung, chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích đo đạc thực tế với diện tích là 69,7m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau.

Chi phí tố tụng nguyên đơn không đặt ra nên không xem xét đến.

Án phí nguyên đơn không phải nộp, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn vắng mặt nên Tòa án căn cứ các Điều 179; 227, 228 của bộ Luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về nguồn gốc đất: Ông Nguyễn Văn Ú và bà Cỏ Thị O có chuyển nhượng cho ông Hồng Quốc D và bà Hồ Tuyết H năm 2002. Cùng năm 2002 họ

ông Hồng Quốc D và bà Hồ Tuyết H được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 70m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau. Đến năm 2009 ông Hồng Quốc D chết.

Đến năm 2011 bà H, bà T (Y), bà T chuyển nhượng cho ông B và bà H toàn bộ diện tích phần đất trên có xác nhận của chính quyền địa phương vào năm 2011. Từ năm 2011 ông B và bà H sử dụng phần đất cho đến nay.

Từ khi chuyển nhượng đến nay chưa làm thủ tục sang tên do bà H và các con bà H không hợp tác nên chưa đăng ký quyền sử dụng đất được cho nguyên đơn.

Nay ông B và bà H yêu cầu bà H, bà T, bà T (Y) phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà H với diện tích sau khi đo đạc diện tích 69,7m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau theo quy định.

Không yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B và bà H.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không hợp tác, không đến trình bày ý kiến của mình về yêu cầu của nguyên đơn.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2011 giữa nguyên đơn và bị đơn về mặt hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật phải qua công chứng xác nhận, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ, nguyên đơn đã sử dụng ổn định phần đất từ năm 2011 cho đến nay không ai tranh chấp. Đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 70m² cho hộ ông Hồng Quốc D và bà Hồ Tuyết H, do ông D chết năm 2009, nên phần đất này thuộc hàng thừa kế của ông Hồng Quốc D là vợ bà Hồ Tuyết H và con ông D là Hồng T, Hồng Y (Hồng T) là người thừa kế phần đất trên. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và ông D hiện nguyên đơn đang quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu diện tích 70m², khi đo đạc diện tích thể hiện 69,7m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tại phiên nguyên đơn thống nhất với diện tích đo đạc không yêu cầu gì khác.

Từ các căn cứ trên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Hồ Tuyết H, Hồng T, Hồng Y (Hồng T) thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích bằng 69,7m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau với nguyên đơn là phù hợp.

Ông B và bà H có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn không đặt ra yêu cầu nên không xem xét đến.

[5] Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Nguyên đơn không phải nộp án phí.

Do bị đơn là người cao tuổi nhưng không làm đơn yêu cầu xin miễn án phí, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157, 158, 179, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100 Luật đất đai; Các Điều 129, 398, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn B và bà Trần Kim H.

Buộc bà Hồ Tuyết H, Hồng T, Hồng T (Hồng Y) thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Văn B, bà Trần Kim H phần đất có diện tích 69,7m², thuộc thửa số 056, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp 1, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, phần đất có tứ cận giáp ranh như sau:

Phía Đông giáp Nguyễn Ngọc L; Phía Tây giáp Trần Thị L;

Phía Nam giáp Giáp quốc lộ; Phía Bắc giáp Cổ Thị O;

(Kèm theo bản vẽ ngày 04 tháng 3 năm 2022 của Trung Tâm Kỹ thuật – Công nghệ- Quan trắc tài nguyên và môi trường thuộc sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau).

2/ Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Mai Văn B, Trần Kim H không phải nộp án phí.

Bị đơn bà Hồ Tuyết H, Hồng T, Hồng Y (Hồng T) phải nộp án phí 300.000 đồng (chưa nộp).

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

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM) .

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm