TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2025/DS-ST
Ngày 07-02-2025
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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trạng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiển

Bà Nguyễn Kim Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên toà: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 720/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 470/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Minh T (Đặng Văn T), sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Thị T; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trương Thúy L; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Đặng Hoài N; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Đặng Thị Phương T; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Đặng Hoài L; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

5. Chị Trương Kiều D; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Tạ Thị A; địa chỉ cư trú: ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đặng Minh T trình bày: Ngày 07/01/1990 âm lịch, ông T nhận chuyển nhượng của ông C, bà T phần đất diện tích 13 công tầm lớn 15.500m^2 tọa lạc ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, giá 12 chỉ vàng 24k, hai bên đã giao nhận đất và vàng, ông T sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà T làm thủ tục chuyển tên cho ông nhưng ông C, bà T không thực hiện, cố tình trốn tránh.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1990 âm lịch giữa ông với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị T đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 17.006,7m^2. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp kinh Tư Lớn đoạn M3M4 dài 50,8m; hướng Tây giáp đất ông Phạm Anh C (Phạm Anh T) đoạn M1M6 dài 45,92m; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh H đoạn M4M5 dài 8,7m, đoạn M5M6 dài 346,96m; hướng Bắc giáp đất ông Lê Hoàng T và ông Hà Thạch T đoạn M1M2 dài 344,54m, đoạn M2M3 dài 31,68m.

Tại phiên Tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1990 âm lịch giữa ông T với ông C, bà T đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 17.006,7m^2 tọa lạc ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Về án phí, chi phí tố tụng: Ông C và bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với ông C, bà T, bà L, anh N, chị T, anh L, chị D và bà A đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T và bà A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông C, bà T, bà L, anh N, chị T, anh L và chị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Theo Tờ nhượng đất ngày 07/01/1990 và biên nhận ngày 13/01/1990 và lời trình bày của ông T, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 07/01/1990 âm lịch, ông T đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 17.006,7m^2 tọa lạc ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 12 chỉ vàng 24k,

ông C, bà T đã nhận đủ vàng và ông T đã nhận đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Đối với ông C, bà T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C, bà T thấy rằng: Ông C, bà T là chủ sử dụng đất nên có quyền định đoạt đối với phần đất, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên được pháp luật thừa nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1990 âm lịch giữa ông T với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị T đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 17.006,7m^2.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của ông Thành được chấp nhận nên ông C, bà T phải chịu 300.000đ.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông Chinh, bà Tuyết phải chịu. Ông T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 16.295.000đ nên buộc ông C, bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền trên

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 688, Điều 116, Điều 117, Điều 500 và Điều 501 của Bộ luật 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1990 âm lịch giữa ông với ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị T đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 17.006,7m^2 tọa lạc ấp TĐA, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp kinh Tư Lớn đoạn M3M4 dài 50,8m; hướng Tây giáp đất ông Phạm Anh C (Phạm Anh T) đoạn M1M6 dài 45,92m; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh H đoạn M4M5 dài 8,7m, đoạn M5M6 dài 346,96m; hướng Bắc giáp đất ông Lê Hoàng T và ông Hà Thạch T đoạn M1M2 dài 344,54m, đoạn M2M3 dài 31,68m.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/12/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Đặng Minh T (Đặng Văn T) không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002048 ngày 30/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị T phải 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị T phải chịu 16.295.000đ (mười sáu triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Buộc ông C và bà T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đặng Minh Thành số tiền 16.295.000đ (mười sáu triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trạng