

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 43/2019/DS-ST

Ngày 18 - 7 - 2019

“Về việc 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 C, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Hữu Khánh

Bà Lữ Phúc Lệ

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Th Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa

Bà Từ Th Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2016 Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2019/QĐXX-ST ngày 10 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nh có Luật sư Trần Dân Quốc, Văn phòng Luật sư Chánh Kiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn Th, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tiết Thị H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Văn Thái – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền ông Châu Văn Nghị - Phó Giám đốc (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau

3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 10 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Nh trình bày:

Vào ngày 27/3/2000 ông Nh có sang nhượng của ông Lê Văn Th phần đất 4.050m² đất với giá 03 cây 08 chỉ 05 phân vàng 24k, đến ngày 09/12/2000 sang nhượng thêm 5.000m² đất nữa với giá 48 chỉ vàng 24k, đến ngày 10/7/2009 sang thêm 7.110m² đất với giá 01 công (tầm 03 mét) là 01 cây vàng 24k. Tổng cộng 03 lần sang là 16.160m², cả 03 phần đất tọa lạc tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên đến nay ông Th vẫn chưa chuyển tên QSD đất cho ông Nh mà chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho ông 02 phần đất 4.050m² và 5.000m², còn phần đất 7.110m² thì không có chuyển nhượng. Nay ông Nh yêu cầu ông Th tiếp tục thực hiện hợp đồng với phần đất 7.110m² và chuyển tên toàn bộ quyền sử dụng đất toàn bộ 03 phần đất nêu trên. Vị trí phần đất hướng Đông giáp Đê Đông, hướng Tây giáp ông Ngon, hướng Nam giáp Lê Văn Dũng, hướng Bắc giáp ông Lê Văn Kỳ.

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn Th trình bày:

Vào năm 2000 ông chỉ có chuyển nhượng cho ông Nh 05 công đất (tầm 03 mét) với giá 48 chỉ vàng 24k. Nay trước yêu cầu của ông Nh thì ông Th chỉ đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Nh phần đất 05 công (tầm 03 mét).

- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Châu Văn Nghị trình bày: Ông Lê Văn Th có vay tiền tại Ngân hàng phát triển nông thôn – chi nhánh huyện C, hiện nay ông Th đã Th toán xong số tiền đã vay nên Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Ông Lê Văn Th trình bày: Tôi không đồng ý lời trình bày của ông Nh, tôi không bán cho ông Nh phần lộ Đê Đông ngang 10 mét, chiều dài 39,5 mét như ông Nh trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 nên đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Nh về việc yêu cầu ông Lê Văn Th tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với phần đất 7.110m² (theo đo đạc thực tế là 5.808,2m²) và chuyển tên quyền sử dụng cho ông Nh.

Về án phí: Buộc ông Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

Luật sư Trần Dân Quốc phát biểu: Ông Nguyễn Văn Nh nhận chuyển nhượng đất ông Lê Văn Th từ năm 2000 và năm 2009, ông Nh đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác ổn định từ trước cho đến nay không có tranh chấp. Nay ông Nh yêu cầu ông Th chuyển tên quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Nh khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Th phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên được xác định là tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đất đang tranh chấp tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi có Bản án của Tòa án các đương sự không có ý kiến gì về thời hiệu nên Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về tố tụng: Ông Lê Văn Th, bà Tiết Thị H, Ủy ban nhân dân huyện C, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C vắng mặt lần 2. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Giấy chuyển nhượng đất lập vào các ngày 27/3/2000, ngày 09/12/2000, ngày 10/7/2009 do các bên xác lập ký kết có ghi rõ địa chỉ, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên tại Biên bản làm việc của Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Nh thừa nhận diện tích đất đã chuyển nhượng của ông Lê Văn Th phần đất có diện tích 5.808,2m², tại tờ bản đồ số 01, số thửa 0618, 0621, 0622 địa chỉ tại ấp Hòa Trung, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 469422 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/4/2000 cho ông Lê Văn Th. Vì vậy, có cơ sở xác định vị trí đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là 5.808,2m², tại tờ bản đồ số 01, số thửa 0618, 0621, 0622 địa chỉ tại ấp Hòa Trung, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 469422 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/4/2000 cho ông Lê Văn Th.

[5] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Nh: Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Nh với ông Lê Văn Th vào các ngày 27/3/2000, ngày 09/12/2000, ngày 10/7/2009. Theo quy định Luật đất đai, Bộ luật dân sự thì: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất; Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có Nh cầu sử dụng đất. Từ những chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lê Văn Th có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; người thực hiện việc chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Sau khi ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng giá trị là 15 lượng 06 chỉ 05 phân vàng 24k, ông Nh đã giao đủ số vàng 15 lượng 06 chỉ 05 phân vàng 24k cho ông Th, đồng thời ông Th cũng đã bàn giao phần đất cho ông Nh. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình. Về việc các bên không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực và chưa thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Tòa án đã giải thích cho các bên nguyên đơn và bị đơn về việc các bên thực hiện hoàn thiện hợp đồng và ấn định thời gian cho các bên thực hiện hoàn thiện hợp đồng nhưng các bên không thực hiện hoàn tất hợp đồng và cũng không yêu cầu giải quyết vô hiệu về hình thức. Vì vậy, không xem xét hợp đồng vô hiệu về hình thức. Từ những phân tích trên, có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông Nguyễn Văn Nh với ông Lê Văn Th.

[6] Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C có làm đơn yêu cầu ông Lê Văn Th phải trả số tiền vay tổng cộng vốn, lãi là 105.600.000 đồng, nhưng Ngân hàng cho rằng ông Th đã trả đủ tiền vốn, lãi cho Ngân hàng nên nay Ngân hàng xin rút toàn bộ đơn không yêu cầu gì đối với ông Th. Xét việc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C rút đơn yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do chấp nhận yêu cầu của ông Nh nên ông Th phải trả lại cho ông Nh tiền chi phí đo đạc là 5.800.000 đồng; thẩm định giá là 4.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Th chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các điều 410, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 26, 35, 39, 147, 192, 217, 227, 244, 245, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Nh đối với ông Lê Văn Th.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2000, ngày 08/7/2009 giữa ông Nguyễn Văn Nh đối với ông Lê Văn Th có hiệu lực pháp luật. Phần đất có diện tích đất ông Nguyễn Văn Nh đang quản lý, sử dụng diện tích 5.808,2m², tại tờ bản đồ số 01, số thửa 0618, 0621, 0622 địa chỉ tại ấp Hòa Trung, xã

Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 469422 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/4/2000 cho ông Lê Văn Th.

Ông Nguyễn Văn Nh với ông Lê Văn Th có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có bản vẽ hiện trạng của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc - Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C đối với ông Lê Văn Th về việc yêu cầu phải trả số tiền 105.600.000 đồng.

3. Đối với tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn Th phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Nh tổng số tiền là 9.800.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Th phải chịu số tiền là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Văn Nh và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Lê Văn Nh số tiền đã dự nộp là 2.743.000 đồng theo biên lai thu số 0010781 ngày 27/10/2016; trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C số 2.478.000 đồng theo biên lai thu số 0011022 ngày 17/02/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;

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

- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

Huỳnh Minh Tính