TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2024/DS-ST
Ngày: 14 – 3 - 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 HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Mộng Chi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp

Ông Trịnh Thanh Trần

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Trân– Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hình Ích A, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N (Nh), sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Hình Ích A trình bày*:

Vào ngày 22 tháng 05 năm 2008 ông Nguyễn Văn N (Nh) có sang nhượng cho ông một phần đất tại ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Phần đất chuyển nhượng có diện tích là 9 công 8 tầm 2 thước (công tầm lớn) tương đương với tổng diện tích là 11.316m² gồm hai dây đất: Một dây có diện tích 5 công 8 tầm và một dây đất có diện tích 4 công 2 thước. Đất có quyền sử

dụng đất mang tên Nguyễn Văn N (Nh). Hai bên thỏa thuận sang nhượng với giá mỗi công là 07 chỉ vàng 24k, tổng cộng số vàng sang nhượng là 68 chỉ 6 phân vàng 24k, khi sang nhượng đất thì ông N đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng. Ông N cũng đã giao toàn bộ phần đất có tích 11.316m^2 cho ông canh tác sử dụng ổn định từ năm 2008 cho đến nay. Ông N đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng một phần đất có diện tích 5 công 8 tầm cho ông còn phần đất có diện tích 4 công 2 thước thì ông N chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Trước đây ông có yêu cầu Tòa án nhân dân huyện U Minh giải quyết thì ông N hứa hẹn và kêu ông rút đơn khởi kiện về để ông N làm thủ tục quyền sử dụng đất cho ông nhưng sau khi ông rút đơn khởi kiện ông N vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện U Minh xem xét giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N là hợp pháp, buộc ông N tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông N đã ký với ông vào ngày 22 tháng 05 năm 2008, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.619,3m^2 tọa lạc tại ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

** Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A vào ngày 22/5/2008, giá chuyển nhượng thỏa thuận mỗi công là 07 chỉ vàng 24K, tổng số vàng chuyển nhượng là 68 chỉ 06 phân vàng 24K. Ông A đã trả đủ vàng sang nhượng đất cho ông và ông cũng đã giao toàn bộ diện tích đất sang nhượng cho ông A quản lý sử dụng. Sau khi chuyển nhượng ông đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 05 công 08 tầm cho ông A, còn phần đất 04 công 02 thước thì ông chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A vì hoàn cảnh khó khăn. Ông yêu cầu Tòa án xem xét cho ông được miễn án phí và yêu cầu xem xét miễn cho ông các chi phí khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến ngày đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hình Ích A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận

hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A với ông N là hợp pháp. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hình Ích A với ông Nguyễn Văn N lập ngày 22/5/2008 thấy rằng: Giữa ông ông A và ông N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được các bên thừa nhận và hợp đồng được lập bằng văn bản đã được Ủy ban nhân dân xã Khánh Tiến, huyện U Minh xác nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, việc chuyển nhượng đất của các bên đã được thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, ông A đã giao đủ số vàng chuyển nhượng và ông N cũng đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông A quản lý sử dụng từ năm 2008 đến nay. Trong phần đất chuyển nhượng ông N cũng đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông A chỉ còn lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.619,3m^2 là chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông Hình Ích A và ông Nguyễn Văn N là phù hợp, chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông Hình Ích A.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, tuy nhiên ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định. Ông A không phải chịu án phí, ông A thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông A được chấp nhận nên ông N phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 200.000 đồng; chi phí đo đạc 7.117.200 đồng; chi phí định giá tài sản 6.480.000 đồng, tổng cộng là 13.797.200 đồng. Ông A đã nộp xong nên buộc ông N có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 179, Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Điều 12, Điều 26 của 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 Hình Ích A về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hình Ích A với ông Nguyễn Văn N (Nh) lập ngày 22/5/2008, diện tích theo đo đạc thực tế là 4.619,3m^2, thửa số 365, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau là hợp pháp, phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 34,70m;

- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đoàn, cạnh dài 32,92m;

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Hình Văn Hiếu, cạnh dài 138,44m;

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho ông Lý Văn Điệp, cạnh dài 135,57m;

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 07/12/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn phát triển xanh Việt Nam).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm 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: Ông Hình Ích A, ông Nguyễn Văn N (Nh) thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn N (Nh) trả lại cho ông Hình Ích A chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng số tiền 13.797.200 (mười ba triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm) đồng.

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 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 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Mộng Chi