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: 108/2024/DS-ST
Ngày 07 – 5 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền 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 Ngô Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Thái Hoàng Bo

- Thư ký phiên toà: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024 tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi và điểm cầu thành phần Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai trực tuyến vụ án thụ lý số 417/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị N , sinh năm 1955.

Địa chỉ cư trú: Khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C . (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân H , sinh năm 1983; địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của bà Năm (văn bản ủy quyền ngày 29/8/2023). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Trịnh Văn U, sinh năm 1978.

2. Bà Trương Thị V , sinh năm 1978.

3. Anh Trịnh Sĩ B , sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C . (ông U, bà V , anh B vắng mặt)

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

1. Ông Lê Xuân H , sinh năm 1983.

2. Ông Nguyễn Thành T , sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đ , tỉnh C . (ông T , ông H có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T : Bà Lê Huỳnh N – Luật sư thực hiện Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt)

3. Ông Ngô Văn A.

Địa chỉ cư trú: Ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C . (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 6 năm 2023, đơn sửa đổi, bổ sung ngày 01 tháng 4 năm 2024 trong qúa trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 09/9/2013 ông Trịnh Văn M cùng hai người con ông Trịnh Văn U, ông Trịnh Văn T với bà Nguyễn Thị N có thiết lập giao kết đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó ông M , ông U, ông T thống nhất chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 240m^2 (ngang 08m, dài 30m), giá 20.000.000 đồng. Phần đất tọa lạc ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C . Sau khi chuyển nhượng phần đất cho bà thì ông M qua đời.

Tiếp đến ngày 15/01/2021 ông Trịnh Văn U cùng vợ Trương Thị V và con Trịnh Sĩ B với bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thành T , ông Lê Xuân H có thiết lập giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất, theo đó ông U, bà V và anh B thống nhất chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích ngang 01m x dài 30m và thêm phần hậu ngang 6,7m x dài 08m với giá 16.000.000 đồng. Do phần đất chuyển nhượng này liền kề phần đất bà đã nhận chuyển nhượng trước đây từ gia đình ông M vào năm 2013 và chưa thực hiện tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà cùng với gia đình ông U, bà V , anh B (khi này ông U đã đứng tên quyền sử dụng đất) lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng chung cho hai phần đất có tổng diện tích 334m^2 (ngang 09m, dài 38m).

Sau đó, bà có nhu cầu thực hiện việc lập thủ tục cấp giấy chứng quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông U không cho mượn giấy để thực hiện thủ tục nên dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Nay, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thành T , anh Lê X H với ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V và anh Trịnh Sĩ B , phần đất theo đo đạc thực tế ngày 25/9/2023 diện tích 276,9m^2 tọa lạc ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp Huỳnh Văn M ; hướng Tây giáp Trịnh Văn U; hướng Nam giáp Trịnh Văn U; hướng Bắc giáp lộ xe. Đối với phần đất ông M xây lấn và trồng 04 cây dừa, bà với ông M đã thỏa thuận nên không yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Trịnh Văn U trình bày: Ngày 09/9/2013 ông Trịnh Văn M cha ông thống nhất cho ông chuyển nhượng một phần đất diện tích ngang 8m x dài 30m cho bà Nguyễn Thị N với giá 20.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng, khi đó ông M , ông và ông Trịnh Minh T anh ruột ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, ông nhận đủ tiền và ông đã giao phần đất cho bà N . Đến năm 2021 ông và vợ Trương Thị V , con Trịnh Sĩ B tiếp tục chuyển nhượng cho bà Năm ngang 01m x dài 30m và thêm phần hậu ngang 6,7m x dài 08m với giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng và ký tên đầy đủ trong hợp đồng, thời điểm chuyển nhượng ông M đã chết (năm 2020) và ông đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng đối với phần đất nêu trên, ông đồng ý theo yêu cầu của bà N . Tuy nhiên, do hiện nay ông đang cố phần đất này cho ông Ngô Văn A, thời gian cố 05 năm, đến năm 2027 và ông A đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn cố đất, ông A giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông tiến hành lập thủ tục chuyển tên cho bà N . Đối với các phần đất ông chuyển nhượng, ông đã giao cho bà N , ông T và ông H và nhận đủ tiền.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và ông Lê Xuân H trình bày: Các ông thống nhất theo trình bày của bà N .

Đối với bị đơn bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn A: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định pháp luật, nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyết sử dụng đất thiết lập ngày 15/01/2021 giữa bà N , ông T , ông H với ông U, bà V , anh B thực tế có xảy ra. Sau khi lập hợp đồng các bên trả tiền và giao đất đúng theo hợp đồng, cũng như ông U đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N . Đối với phần đất ông M xây lấn 1,3m^2 bà N đã thỏa thuận nên không yêu cầu giải quyết. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129, Điều 117 Bộ luật Dân sự. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 15/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thanh T , ông Lê Xuân H với ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 275,6m^2 tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các điều Điều 117, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Án lệ số 52/2022/AL; khoản 3 Điều 27 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 của bà Nguyễn Thị N . Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 15/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thanh T , ông Lê Xuân H với ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B đối với phần đất theo đo dạc thực tế có diện tích 276,9m^2 tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C thuộc quyền sử dụng của bà N .

Bà N được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm ông U, bà V , anh B phải chịu theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà N về việc chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B , ông Ngô Văn A được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Đối với ông Trịnh Văn T , anh Huỳnh Minh M , chị Huỳnh Thoại M , trẻ Huỳnh Thị Kim Y . Tại đơn khởi kiện ngày 23/6/2023, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 09/9/2013 giữa ông Trịnh Văn M , ông Trịnh Văn U, ông Trịnh Văn T với bà Nguyễn Thị N . Cũng như, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xem xét, thẩm định tại thể hiện ông Huỳnh Minh M cùng gia đình có xây lấn và trồng 04 cây dừa trên phần đất bà N nhận chuyển nhượng có diện tích 1,3m^2. Tòa án xét thấy, cần đưa các đương sự tham gia với tư cách bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu giải quyết phần diện tích 1,3m^2 nên các đương sự không còn liên quan đến yêu cầu tranh chấp. Từ đó, Hội đồng xét xử không đưa các đương sự vào tham gia với tư cách bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thanh Tâm, ông Lê Xuân H với ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B thiết lập ngày 15/01/2021. Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung của hợp đồng được quy định tại các điều 500, 501 của Bộ luật Dân sự, nhưng hợp đồng đã vi phạm về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 502 của Bộ luật Dân sự "*việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai…*". Cũng như, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy đinh "*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*". Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi*

phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Viện dẫn theo điều luật trên thấy rằng, sau khi thực hiện hợp đồng ông U đã giao đất, nhận đủ tiền và đồng ý tiến hành lập thủ tục chuyển tên cho bà N , ông T , ông H . Hơn nữa, theo điểm 2 Văn bản số 137/UBND-VP ngày 15/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi xác định "*Đối với diện theo bản vẽ hiện trạng đo đạc thực tế diện tích đất là 276,9m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản; trên bản trích đo sau khi trừ đi phần đất bị ảnh hưởng đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N . Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thanh Tâm, ông Lê Xuân H với ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B thiết lập ngày 15/01/2021 phần đất có diện tích đo đạc thực tế 276,9m^2 tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C .

[3] Đối với phần đất ông M xây lấn, trồng 04 cây dừa có diện tích 1,3m^2, bà N không yêu cầu trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhân.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhân.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy đinh *"Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận"*. Do đó, buộc ông U, bà V , anh B phải chịu 300.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa bà Năm tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đã được đối chiếu xong ngày 22/02/2024. Đây là sự tự nguyện của bà N nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Căn cứ vào Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N .

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N , ông Nguyễn Thanh Tâm, ông Lê Xuân H với ông Trịnh Văn U, bà Trương Thị V , anh Trịnh Sĩ B thiết lập ngày 15/01/2021 phần đất có diện tích 276,9m^2 tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đ , tỉnh C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 567315 cho ông Trịnh Văn U ngày 29/8/2019 có các hướng tiếp giáp.

Hướng Đông giáp Huỳnh Văn M điểm điểm M1M2M3, dài 32,15m;

Hướng Tây giáp Trịnh Văn U điểm M4M5M6, dài 32,57m;

Hướng Nam giáp Trịnh Văn U điểm M1M6, dài 5,97m;

Hướng Bắc giáp lộ xe Đầm Dơi – Chà Là điểm M3M4, dài 8,99m.

(kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/9/2023)

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Minh U, bà Trương Thị V, anh Trịnh Sĩ B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3. Về chi phí tố tụng: Bà N tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đã được đối chiếu xong ngày 22/02/2024.

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 thoả 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(Đã ky)

Ngô Giang Nam