TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **284**/2022/DS-ST
Ngày 30 - 9 - 2022
"V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thắm
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Sĩ Hùng
Ông Nguyễn Văn Nhi

-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: Bà Lê Thị Ngọc Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tại toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2022/TLST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 319/2022/QĐXXST-DS ngày 09/9/2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Tô Văn Kh, sinh năm 1955.
Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Hòa Th, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: Bà Tô Thanh Th, sinh năm 1966.
Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Hòa Th, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
(Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022).

* *Bị đơn*: Ông Phạm Tấn L, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Hòa Th, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:
Bà Phan Thị K, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Ấp Tân Ph, xã Hòa Th, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
(Tại phiên tòa bà Th , ông L, bà K có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Bà Tô Thanh Th đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa như sau:*

Vào ngày 21/9/2000 ông Tô Văn Kh có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Tấn L, phần đất diện tích 3.240m^2, loại đất ruộng, hai bên chỉ làm giấy

tay không qua Công chứng, Chứng thực, từ khi chuyển nhượng cho đến nay chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Nay ông Kh yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 21/9/2000 với diện tích 3.240m^2, tọa lạc ấp Tân Phong B, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu theo diện tích đo đạc.

**Bị đơn ông Phạm Tấn L trình bày:*

Ông Phạm Tấn L thừa nhận có chuyển nhượng phần đất như đại diện nguyên đơn trình bày. Nay ông Kh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất nông nghiệp ngày 21/9/2000 với diện tích 3.240m^2, tọa lạc ấp Tân Ph, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, đăng ký quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đứng tên ông L đồng ý.

** Bà Phan Thị K trình bày:*

Bà K là vợ của ông Phạm Tấn L thống nhất với lời trình bày của ông L không có ý kiến bổ sung.

** 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 và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3.519,5m^2, thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009), tại ấp Tân Ph , xã Hòa Thành, 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 do bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn, được miễn theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về nguồn gốc đất: Bị đơn ông Phạm Tấn L (L) được cấp giấy Giấy chứng nhận theo quyết định số 564/QĐ-UB ngày 20/9/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau. Ngày 23/01/1995 ông Phạm Tấn L được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận diện tích 21.030 m^2, tọa lạc xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau.

Đến năm 2000, ông Phạm Tấn L chuyển nhượng cho ông Tô Văn Kh diện tích 2,5 công tầm lớn với số vàng 30 chỉ vàng 24kara, có xác nhận của Trưởng ấp Tân Phong B, xã Hòa Thành vào ngày 25/10/2000, quá trình chuyển nhượng ông Tô Văn Kh là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này cho đến nay không tranh chấp. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L thế chấp Ngân hàng nên

không tách sổ được cho nguyên đơn.

Nay ông Kh yêu cầu ông L phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Kh, diện tích thể hiện khi đo đạc 3.519,5m^2, thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009), tại ấp Tân Phong B,xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau,

Tại phiên nguyên đơn, bị đơn thống nhất với diện tích đo đạc không yêu cầu gì thêm, bị đơn thống nhất giao toàn bộ cho nguyên đơn.

Đối với bị đơn trình bày hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã thanh toán nợ Ngân hàng xong và đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng, nay ông Kh yêu cầu tiếp tục hợp đồng thì ông L thống nhất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25/10/2000 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 2000 cho đến nay không ai tranh chấp. Đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Phạm Tấn L.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu diện tích 3.240m^2, khi đo đạc diện tích thể hiện 3.519,5m^2, thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009), tại ấp Tân Phong B, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tại phiên nguyên đơn thống nhất với diện tích đo đạc không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông Tô Văn Kh, bà K là vợ ông L cũng thống nhất tiến hành làm thủ tục chuyển tên cho ông Kh theo diện tích đo đạc.

Từ các căn cứ trên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông L và bà K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích bằng 3.519,5m^2, thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009), loại đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp Tân Phong B, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau với nguyên đơn là phù hợp.

Ông Tô Văn Kh có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] 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 (chi phí đo đạc 5.966.000 đồng, chi phí thu thập chứng cứ 150.000 đồng). Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn không đặt ra yêu cầu nên không xem xét đến.

[4] 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, bị đơn không phải chịu án phí do người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157, 158 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 Tô Văn Kh.

Buộc ông Phạm Tấn L và bà Phan Thị K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tô Văn Kh diện tích 3.519,5m^2, thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 02 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009), loại đất nuôi trồng thủy sản, tại ấp Tân Phong B, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Phần đất có tứ cận giáp ranh như sau:

Phía Đông giáp Nguyễn Chí L; Phía Tây giáp Phạm Tấn C;

Phía Nam giáp Phạm Tấn L; Phía Bắc giáp Tô Thùy L;

(Kèm theo bản vẽ ngày 15 tháng 9 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:

Ông Tô Văn Kh không phải nộp án phí, do được miễn không xét hoàn lại.

Bị đơn ông Phạm Tấn L phải nộp án phí 300.000 đồng, do người cao tuổi nên được miễn án phí không phải nộp.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên 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 toạ phiên toà

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm

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