

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 151/2019/DS-ST
Ngày 15 – 11 – 2019
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DẠH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Càn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Nguyễn Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 406/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 282/2019/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn A, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp T, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phan Khánh Dương – Luật sư cộng tác của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1953; cư trú tại: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp T2, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Anh Nguyễn Hoàng P; cư trú tại: Ấp L1, xã T3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của ông Phạm Văn A tại phiên tòa thể hiện:*

Vào năm 2001 ông nhận chuyển nhượng phần đất của bà Trần Thị N có diện tích là 17.000m² tại ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi thuộc các thửa số 298, 299, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận số T 354675, cấp ngày 17/8/2001 do bà N đứng tên với giá là 170 chỉ vàng 24k, các bên đã làm đơn xin nhượng đất vào ngày 17/8/2001 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2001. Sau đó ông giao cho bà N 50 chỉ vàng 24k, thỏa thuận bà N giao Giấy chứng nhận cho ông quản lý và khi làm thủ tục chuyển tên xong sẽ trả số vàng còn lại. Quá trình thực hiện do con của bà N ngăn cản nên chưa chuyển tên quyền sử dụng đất và chưa nhận đất sử dụng.

Do bà N đi khỏi địa phương không biết ở đâu nên ông đã yêu cầu Tòa án Thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú và Tuyên bố mất tích nhưng vẫn không có tin tức của bà N. Từ nguyên nhân trên, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã lập với bà N; yêu cầu bà N và các con gồm Nguyễn Hoàng P, Nguyễn Văn U và Nguyễn Văn L đang quản lý phần đất có nghĩa vụ trả lại 50 chỉ vàng 24k và số vàng lãi là 5,4 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 55,4 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa, ông A rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu đối với số vàng lãi và thay đổi một phần yêu cầu, ông không yêu cầu anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn U và anh Nguyễn Văn L liên đới trả lại mà ông yêu cầu bà N có trách nhiệm trả lại 50 chỉ vàng 24k và ông sẽ giao nộp Giấy chứng nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để trả lại cho bà N. Trường hợp bà N không trả số vàng trên thì ông yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi xử lý tài sản của bà N để đảm bảo thi hành án.

** Anh Nguyễn Văn U trình bày:* Về nguồn gốc phần đất là của ông nội nuôi Trương Văn Dể cho cha, mẹ của anh là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N vào năm 1984; đến năm 2001 khi ông Đúng chết thì anh Nguyễn Hoàng P (con riêng của bà N) làm thủ tục để bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này. Do lúc này anh còn nhỏ nên không biết nguồn gốc cũng như việc chuyển nhượng phần đất cho ông A; cách nay khoảng 03 năm thì anh biết về nguồn gốc phần đất và việc ông Đ đã ủy quyền cho anh, anh L phần đất này và hiện nay do anh quản lý, sử dụng. Việc ông A yêu cầu bà N trả 50 chỉ vàng 24k thì anh không có ý kiến gì nhưng anh yêu cầu anh P phải có trách nhiệm đối với số vàng này, anh thống nhất việc ông A đồng ý trả lại Giấy chứng nhận cho bà N.

** Ah Nguyễn Văn L trình bày:* Anh thống nhất theo yêu cầu của anh U và không có ý kiến gì khác.

** Đối với bà Trần Thị N và anh Nguyễn Hoàng P:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng các đương sự này không có ý kiến gì và không tham gia hòa giải, xét xử.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Do anh U là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nên phải thực hiện nghĩa vụ thay bằng tài sản của bà N theo Điều 66 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trên cơ sở tôn trọng quyền định đoạt của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các điều 423 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu của ông A, buộc bà N trả cho ông A 50 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với bà Trần Thị N và anh Nguyễn Hoàng P: Sau khi thụ lý vụ án, cán bộ tổng đạt đã đến địa chỉ nơi đương sự có hộ khẩu để tổng đạt các văn bản tố tụng; bà N đã được Tòa án tuyên bố mất tích, anh Phụng không có ở địa phương nên không thực hiện việc tổng đạt trực tiếp theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, việc các đương sự này đi nơi khác sinh sống nhưng không thông báo việc thay đổi địa chỉ nên Tòa án thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Bà N, anh P đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, ông A rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu trả 5,4 chỉ vàng 24k lãi và thay đổi một phần nội dung khởi kiện, không yêu cầu anh P, anh Nguyễn Văn U và anh Nguyễn Văn L liên đới cùng bà N trả 50 chỉ vàng 24k. Xét thấy, đây là quyền định đoạt của đương sự; việc rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của ông A là tự nguyện, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng:

Vào năm 2001 ông A chuyển nhượng phần đất diện tích là 17.000m² tại ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi do bà N đứng tên trong Giấy chứng nhận số T 354675, cấp ngày 17/8/2001. Theo biên nhận ngày 30/6/2001 thể hiện bà N đã nhận của ông A 50 chỉ vàng 24k và thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục thì ông A sẽ trả số vàng còn lại.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A và bà N được Ủy ban nhân dân xã Tân Thuận xác nhận vào ngày 20/8/2001 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng này đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của các bên được quy định tại khoản 2 Điều 3, các điều 31, 73 và 75 của Luật Đất đai năm 1993; các điều 705, 706, 707, 711 và 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, ông A chưa nhận đất sử dụng và chưa đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký, chuyển tên quyền sử dụng đất và do không thể tiếp tục thực hiện nên ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này, trong khi đó bà N không có ý kiến gì khác. Do đó, ông A yêu

cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà N trả lại 50 chỉ vàng 24k và đồng ý giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cơ quan thi hành án dân sự để trả lại cho bà N là phù hợp nên được chấp nhận.

Đối với phần đất chuyển nhượng: Ông A chưa nhận đất sử dụng, bà N bị tuyên bố mất tích, hiện phần đất do anh Nguyễn Văn U là con bà N đang quản lý, sử dụng. Các đương sự không có ý kiến gì đối với phần đất chuyển nhượng nên không đặt ra xem xét.

[5] Xét yêu cầu xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án của ông A và đề nghị của Luật sư, thấy rằng:

Tại Quyết định số 03/2018/QĐST-DS ngày 11/7/2018 và Quyết định số 01/2019/QĐST-DS ngày 11/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và đã tuyên bố bà N mất tích. Theo các quyết định này, trên cơ sở yêu cầu của ông A, Tòa án không giao tài sản của bà N cho cụ thể người nào quản lý theo quy định tại các điều 65 và 69 của Bộ luật Dân sự nên Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc anh U thực hiện nghĩa vụ theo Điều 66 của Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, khi bà N không thực hiện nghĩa vụ thì ông A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản của bà N theo Luật Thi hành án dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vấn đề này, thuộc thẩm quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Các vấn đề khác của anh U, anh L đưa ra tại phiên tòa nhưng sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên không được xem xét trong vụ án này. Trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 và khoản 4 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 thì bà N qua tài liệu thể hiện là người cao tuổi nhưng không có đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo nên vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.350.000 đồng (50 chỉ vàng 24k x 4.140.000 đồng/chỉ x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, các điều 31, 73 và 75 của Luật Đất đai năm 1993; các điều 705, 706, 707, 711 và 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 và khoản 4 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 Phạm Văn A.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Trần Thị N đã thiết lập và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Thuận vào ngày 20/8/2001.

Buộc bà N trả lại cho ông A 50 (năm mươi) chỉ vàng 24k.

Buộc ông A trả lại Giấy chứng nhận số T 354675, cấp ngày 17/8/2001 cho bà N.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông A về yêu cầu bà N trả 5,4 chỉ vàng 24k.

Ông A có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà N phải chịu 10.350.000 đồng (mười triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) (chưa nộp).

- Ông A thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Càn