

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 192/2023/DS-ST

Ngày: 26 – 6 – 2023

“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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Công Trọn

2. Ông Huỳnh Văn Tới

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 762/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 199/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thơm, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Công Nghiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Lộc, sinh năm: 1948 (có mặt).

Bà Huỳnh Thị Hứa, sinh năm 1952 (chết).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Phong, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn Hùng, sinh năm 1964 (chồng bà Thơm, xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Công Nghiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Tú Anh, sinh năm 1973 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn Linh, sinh năm 1977 (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn Tâm, sinh năm 1981 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Tú Như, sinh năm 1983 (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn Út, sinh năm 1985 (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Văn Cẩm, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Phong, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thơm trình bày:* Vào ngày 08/11/1994 bà và chồng bà là ông Trương Văn Hùng có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Lộc và bà Huỳnh Thị Hứa một phần đất trồng lúa, diện tích 12.700m², thửa số 0329, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 1,7 lượng vàng 24K. Vợ chồng bà đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 1994 đến nay. Khi sang nhượng có làm “Biên nhận” ngày 08/11/1994 có xác nhận của ông Huỳnh Văn Khải là Trưởng ấp Công Nghiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất 23.820m² do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho ông Nguyễn Văn Lộc ngày 20/01/1995, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số C 124179. Từ khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà thì ông Lộc chưa thực hiện việc tách thửa, sang tên đối với phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng. Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Lộc để vợ chồng bà thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên phần đất có diện tích 12.700m² đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau từ ông Lộc sang vợ chồng bà.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Lộc trình bày:* Ông thừa nhận vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất với diện tích và giá chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thơm như bà Thơm trình bày, ông đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà Thơm. Ông xác định có nhận thay các văn bản tố tụng cho các con của ông, có giao lại và các con ông biết việc sang nhượng này và cũng đồng ý theo ý kiến của ông nhưng do đi làm ăn xa nên các con ông vắng mặt.

** 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 Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung:* Đại diện Viện kiểm sát thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có diễn ra trên thực tế, vì từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, nguyên đơn quản lý, sử dụng sản xuất nông nghiệp, bên bị đơn không có ý kiến gì cũng không có yêu cầu đòi lại đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 12.700m² cho bà Thơm, ông Hùng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thơm khởi kiện ông Nguyễn Văn Lộc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục tách quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 12.700m². Do đó, đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt đương sự: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến phiên tòa để tham gia hòa giải và xét xử vụ án, do ông Lộc trực tiếp nhận văn bản và thông báo các văn bản tố tụng nhưng bà Nguyễn Tú Anh, ông Nguyễn Văn Lĩnh, ông Nguyễn Văn Tâm, bà Nguyễn Tú Như, ông Nguyễn Văn Út, ông Nguyễn Văn Cẩm vẫn không có ý kiến phản hồi đồng thời cũng không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định. Đối với việc đề nghị vắng mặt của ông Trương Văn Hùng, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Hùng theo quy định.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất của các đương sự tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 12.700m², tọa lạc tại ấp Công Nghiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C 124179 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/01/1995 đứng tên ông Nguyễn Văn Lộc, theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 02/02/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dân Phong.

[3] Xét về nguồn gốc đất, thì phần đất này của ông Nguyễn Văn Lộc kê khai đăng ký và được UBND huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/1995 gồm 04 thửa: 283, 288, 292, 329, tờ bản đồ số 10 với tổng diện tích 23.820m². Vào ngày 08/11/1994 bà Thơm và chồng bà là ông Trương Văn Hùng làm “Biên nhận” để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Lộc và bà Huỳnh Thị Hứa một phần đất trồng lúa, diện tích 12.700m², thửa số 0329, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 1,7 lượng vàng 24K, có xác nhận của ông Huỳnh Văn Khải là Trưởng ấp Công Nghiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng bà đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 1994 đến nay. Ông Lộc thừa nhận vợ chồng ông có sang nhượng cho bà Thơm và chồng là ông Trương Văn Hùng phần đất với diện tích và số vàng như bà Thơm trình bày. Việc nguyên đơn trình bày và bị đơn thừa nhận toàn bộ nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 12.700m² thuộc một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 11, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Lộc tại thửa 329, tờ bản đồ số 10 đã được ông Lộc, và bà vợ là bà Huỳnh Thị Hứa chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thơm và ông Trương Văn Hùng vào ngày 08/11/1994. Gia đình bà Thơm đã quản lý, sử dụng phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không ai ngăn cản hoặc tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/1994 cho bà Thơm, ông Hùng là có căn cứ. Phần đất này theo bản vẽ trích đo hiện trạng có diện tích 12.700m² do gia đình bà Thơm đang quản lý, sử dụng tại thửa 329, tờ bản đồ số 10 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Lộc.

[5] Bà Nguyễn Thị Thơm, ông Trương Văn Hùng được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Như phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được chấp nhận.

[7] Đối với chi phí đo đạc hiện trạng số tiền 7.292.000 đồng cần buộc ông Nguyễn Văn Lộc có nghĩa vụ phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157, 158, của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp. Tuy nhiên, bà Thơm xét thấy hoàn cảnh ông Lộc khó khăn nên bà tự nguyện chịu tất cả các chi phí này nên chấp nhận sự tự nguyện của bà Thơm.

[8] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Quan hệ pháp luật các đương sự tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ xem xét việc công nhận hoặc không công nhận hợp đồng, không xác định giá trị tranh chấp nên buộc ông Lộc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là có cơ sở. Ông Lộc là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông Lộc được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 166; Điều 167 của Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 2 Điều 221 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147; 157; 158; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thơm – Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Biên nhận ngày 08/11/1994) giữa bà Nguyễn Thị Thơm, ông Trương Văn Hùng và ông Nguyễn Văn Lộc, bà Huỳnh Thị Hứa, theo bản vẽ trích đo hiện trạng thửa số 1, diện tích 12.700m² cho bà Thơm, ông Hùng quản lý, sử dụng.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 02/02/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong)

2. Bà Nguyễn Thị Thơm, ông Trương Văn Hùng có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thơm tự nguyện chịu 7.292.000 đồng, bà Thơm đã thanh toán xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông Nguyễn Văn Lộc phải chịu số tiền 300.000 đồng (được miễn dự nộp do người cao tuổi). Bà Nguyễn Thị Thơm không phải chịu án phí. Ngày 13 tháng 12 năm 2022, bà Thơm đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0005902 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Văn Đoan

