

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH CÀ MAU Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 102/2023/DS-ST

Ngày: 20-9-2023

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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chính
Ông Trần Phi Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hồng Như là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2022/TLST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 291/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Trường G, sinh năm 1975 (có mặt)

Bà Trần Thị N, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Bà Lữ Thị M, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trình bày của ông Trương Trường G:**

Vào ngày 26/12/2018 (âm lịch) vợ chồng ông Trương Trường G và bà Trần Thị N có thỏa thuận nhận sang đất với vợ chồng ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M sang nhượng một phần đất ruộng có chiều ngang 10m, chiều dài 128,5m, tọa lạc tại Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng/m ngang, tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, việc sang nhượng đất có làm hợp đồng ngày 26/12/2018, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi nhận chuyển nhượng đất,

ông G và bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền và nhận đất quản lý, sử dụng từ khi ông L, bà M vi phạm thỏa thuận cho đến nay. Để làm tin về việc sang nhượng đất, ông L và bà M đã giao cho vợ chồng ông G, bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau một năm kể từ ngày sang nhượng đất vợ chồng ông L và bà M không thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G và bà N đứng tên.

Đến ngày 26/12/2019 (âm lịch), vợ chồng ông L và bà M tiếp tục vay tiền của vợ chồng ông G, bà N 200.000.000 đồng, khi vay tiền, vợ chồng ông L có viết giấy tay thỏa thuận và hẹn đúng 01 năm sau tức ngày 26/12/2020 vợ chồng ông L sẽ trả lại cho vợ chồng ông G toàn bộ số tiền 252.000.000 đồng, nếu không thanh toán thì vợ chồng ông L, bà M sẽ cắt đất để trừ nợ. Phần đất thỏa thuận chuyển tên trừ nợ có chiều ngang 13,5m, chiều dài 128m, tọa lạc ấp Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Giấy vay tiền, thỏa thuận về đất có xác nhận của ông Lưu Hoàng sin, trưởng Ấp B, xã TL. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán nhưng vợ chồng ông L, bà M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông G, bà N, không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng cho vợ chồng ông G, bà N như thỏa thuận trước đây.

Tại phiên tòa, ông Trương Trường G và bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận cho vợ chồng ông G và bà N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 3047,4 m², tọa lạc tại Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án xét thấy yêu cầu của vợ chồng ông Trương Trường G, bà Trần Thị N là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận toàn bộ. Về chi phí thẩm định, định giá và án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Trương Trường G, bà Trần Thị N khởi kiện ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M tại Tòa án nhân dân huyện Thới Bình để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà N với ông L, bà M; phần đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất

đại; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng ông Đỗ Thanh L và bà Lữ Thị M vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông L và bà M theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trương Trường G, bà Trần Thị N với ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M là thực tế có xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 27/12/2022 Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn và đại diện chính quyền địa phương đến phần đất tranh chấp để đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần đất và các tài sản gắn liền với đất tranh chấp giữa các đương sự. Thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng lập ngày 09/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên – Môi trường DP, phần đất tranh chấp trích đo từ một phần thửa số 109, tờ bản đồ 03 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018) được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4 có diện tích 3047,4 m², tọa lạc tại Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Do các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/12/2018 (âm lịch), giấy vay tiền ngày 26/12/2019 (âm lịch) giữa ông Trương Trường G, bà Trần Thị N với ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M thấy rằng việc ông L, bà M nhận tiền và thỏa thuận sau một năm nếu không thanh toán tiền sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G và bà N là có thật. Sau một năm kể từ ngày ký kết hợp đồng, phía ông L và bà M không thanh toán nợ vốn và lãi và cũng không thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, bà N. Thấy rằng giữa ông G, bà N và ông L, bà M có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm giấy vay tiền có thỏa thuận về đất, hai loại hợp đồng này thể hiện dưới hình thức giấy tay, có xác nhận của trưởng ấp B là ông Lưu Hoàng S. Vợ chồng ông G, bà N đã giao tiền cho ông L, bà M và nhận đất quản lý sử dụng là thực tế có xảy ra. Mặc dù chưa thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L và bà M mặc nhiên để cho ông G, bà N quản lý, sử dụng đất, giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có ý kiến gì về vấn đề này, tại biên bản ghi lời khai ngày 12/9/2023 người làm chứng là ông Dương Minh T xác định ông L và bà M đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Trí với hình thức hợp đồng chuyển nhượng giống như với ông G, bà N; vợ chồng ông G và bà N đã quản lý, sử dụng phần đất này từ khi ông L và bà M vi phạm hợp đồng đến nay. Tại công văn số 572/CV.CN.VPĐKĐ ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TB xác định: Sau khi chỉnh lý biến động diện tích còn lại ông Đỗ Thanh L còn được sử

dụng là: 6.270,7 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước tại thửa số 174, tờ bản đồ số 03 (bản đồ lập năm 2003)”. Xét thấy giữa ông G, bà N với ông L, bà M đã thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng nên yêu cầu của vợ chồng ông G, bà N đối với ông L, bà M là có căn cứ nên chấp nhận. Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Trường G, bà Trần Thị N đối với ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M, công nhận cho ông Trương Trường G, bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng phần đất trích đo từ một phần thửa số 109, tờ bản đồ 03 (bản đồ địa chính chính lý năm 2018) được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4 có diện tích 3047,4 m², tọa lạc tại Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 ghi nhận giá trị đất và tài sản trên đất được định giá theo chứng thư định giá lập ngày 29/3/2023 tổng tài sản gồm đất và cây trồng trên đất có giá trị 184.135.000 đồng, trong đó giá trị cây trồng là 1.291.000 đồng, giá trị đất là 182.844.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương không đặt ra yêu cầu đối với giá trị cây trồng trên đất nên không xem xét là phù hợp.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên – Môi trường DP với số tiền 6.025.000 đồng, hợp đồng định giá với Công ty cổ phần Thẩm định giá TV số tiền 7.634.000 đồng, tổng cộng 13.659.000 đồng. Do yêu cầu của ông G, bà N được chấp nhận nên ông L, bà M phải chịu toàn bộ chi phí này, ông G và bà N đã dự nộp xong số tiền trên nên ông L và bà M có nghĩa vụ liên đới hoàn lại trả cho ông G, bà N số tiền 13.659.000 đồng (*mười ba triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

[7] Các vấn đề khác: Trường hợp ông Đỗ Thanh L và bà Lữ Thị M chậm trả tiền chi phí đo đạc, thẩm định thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông L và bà M phải chịu án phí theo 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; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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; Áp dụng các Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 129, 500, 501; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Trường G, bà Nguyễn Thị Nương đối với ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 26/12/2018 (âm lịch) và giấy vay tiền ngày 26/12/2019 (âm lịch) giữa vợ chồng ông G, bà N với vợ chồng ông L, bà M.

Công nhận hợp đồng cho ông Trương Trường G, bà Trần Thị N được tiếp tục quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 3047,4 m², trích đo từ một phần thửa số 109, tờ bản đồ 03 (bản đồ địa chính chính lý năm 2018), tọa lạc tại Ấp B, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4, cụ thể như sau:

Mặt tiền từ mốc M2-M3 giáp đất ông Dương Minh Trí, đất ông Quách Hồng Cường dài 23,5m;

Mặt hậu nhìn từ mặt tiền từ mốc M1-M4 giáp đất của ông Nguyễn Minh Tấn dài 23,50 m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền từ mốc M2-M1 giáp đất còn lại không tranh chấp của ông Đỗ Thanh L dài 131,03 m;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền từ mốc M3-M4 giáp đất ông Dương Minh Trí dài 128,77m.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chuyên môn làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số AC 887143, số vào số H03361 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 14/9/2005.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Đỗ Thanh L, bà Lữ Thị M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Trương Trường G, bà Trần Thị N số tiền 13.659.000 đồng (*mười ba triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Thanh L và bà Lữ Thị M có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 9.142.000 đồng (*chín triệu một trăm bốn mươi hai nghìn đồng, lấy tròn số*).

Ông Trương Trường G và bà Trần Thị N không phải nộp án phí. Ngày 08 tháng 4 năm 2022, ông G và bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.265.000 đồng (*hai triệu hai*

trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014879, ông G và bà N được nhận lại.

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 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.

Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- CCTHADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Lan Anh