

**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: 75/2023/DS-ST  
Ngày 17-3-2023  
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 Phan Thanh Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Duyên Văn Hiền.

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

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

Ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 431/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Tuyết P (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Thái Văn Đ (có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Cao Minh T (có mặt).

3. Bà Lê Kim X (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Lê Văn L (vắng mặt).

5. Ông Lê Văn N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Ngọc L và quá trình tố tụng tại Tòa án bà L trình bày: Vào ngày 15/02/2017, ông Lê Văn N và bà Trần Tuyết P chuyển nhượng cho bà và ông Thái Văn Đ phần đất tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau chiều ngang 12 mét, dài 80 mét, tổng diện tích 960m<sup>2</sup> loại đất vườn, vị trí:

Phía đông giáp đất của ông Lê Văn N sử dụng.

Phía tây giáp đất của ông Trần Tâm G sử dụng.

Phía nam giáp lộ nhựa.

Phía bắc giáp đất của ông Lê Văn N sử dụng.

Giá trị chuyển nhượng 180.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng ấp và xã ký xác nhận theo đó hai bên thỏa thuận đo tính từ cột điện trở vào 80 mét, vị trí từ cột điện đến sông sáng bên nhận chuyển nhượng được quyền sử dụng. Phía bà L và ông Đ đã giao cho ông N và bà P 170.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng nhưng phía ông N và bà P không chịu lập thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Thái Văn Đ và bà L đã ly hôn, phía ông Đ thống nhất giao phần diện tích đất chuyển nhượng của vợ chồng ông N cho bà L toàn quyền sử dụng, trên cơ sở đó bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/02/2017 giữa bà và ông Thái Văn Đ với ông Lê Văn N và bà Trần Tuyết P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn N, phía bà L tự nguyện trả cho ông N và bà P 10.000.000 đồng còn lại.

Đối với ông Lê Văn N, bà Trần Tuyết P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ý kiến ông Thái Văn Đ xác định phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông N và bà P phía ông Đ đã thống nhất giao cho bà L toàn quyền sử dụng, ông không còn quyền lợi gì đối với phần đất này nên ông đề nghị vắng mặt và không đặt ra yêu cầu gì.

Ý kiến ông Cao Minh T: Phần đất bà L yêu cầu đã chuyển nhượng cho ông nhưng chưa hoàn thành thủ tục, hiện tại vợ chồng ông với bà L không có tranh chấp, phía bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nêu trên với vợ chồng ông N phía vợ chồng ông thống nhất và không đặt ra yêu cầu gì, khi có kết quả giải quyết vụ án nếu có phát sinh tranh chấp vợ chồng ông sẽ có yêu cầu sau.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải

quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Đối với đương sự vắng mặt không rõ lý do là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật. 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 giữa ngày 15/02/2017 giữa bà Trương Ngọc L và ông Thái Văn Đ với ông Lê Văn N, bà Trần Tuyết P, ông Lê Văn L và ông Lê Văn N đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 960m<sup>2</sup> tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo sơ đồ vị trí được ghi nhận tại bản vẽ hiện trạng ngày 06/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn 10 triệu đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Vụ việc theo yêu cầu của bà Trương Ngọc L được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Thái Văn Đ có yêu cầu vắng mặt, ông Lê Văn N, bà Trần Tuyết P, bà Lê Kim X, ông Lê Văn L, ông Lê Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu thu thập có trong hồ sơ đã được kiểm tra tại phiên tòa thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Ngọc L và ông Thái Văn Đ với ông Lê Văn N và bà Trần Tuyết P, ông Lê Văn L, ông Lê Văn N là có thực tế. Đôi bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành văn bản, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên có xác nhận của ấp và xã, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, nghĩa vụ đã thực hiện hơn 2/3 phần giá trị của hợp đồng, đủ điều kiện để công nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng có ông Thái Văn Đ nhưng phía ông Đ đã xác nhận thỏa thuận và chuyển giao cho bà Trương Ngọc L nên phần diện tích nhận chuyển nhượng bà L được sử dụng theo đo đạc thực tế 960m<sup>2</sup> tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau thể hiện tại sơ đồ vị trí được ghi nhận tại bản vẽ hiện trạng ngày 06/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn N đứng tên.

Hiện tại, giá trị chuyển nhượng bà Loan còn nợ lại 10.000.000 đồng, bà L tự nguyện giao trả, xét thấy việc tự nguyện của bà L là phù hợp được chấp nhận.

Phần đất bà L chuyển nhượng cho ông T và bà X không có tranh chấp với nhau nên không xem xét giải quyết trong cùng vụ án.

Đối với ông Thái Văn Đ không có quyền lợi cần xem xét trong vụ án này nên không đặt ra.

[4] Xét ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với ý kiến nhận định trên nên chấp nhận.

[5] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn N và bà Trần Tuyết P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch quy định tại Điều 158, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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.

Đối với nghĩa vụ của bà L tự nguyện thực hiện nên không buộc chịu án phí, phần tạm ứng án phí bà L đã nộp được nhận lại.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 158, Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2017 giữa bà Trương Ngọc L và ông Thái Văn Đ với ông Lê Văn N, bà Trần Tuyết P, ông Lê Văn L và ông Lê Văn N.

Bà Trương Ngọc L được quyền sử dụng phần diện tích đất trồng cây lâu năm đo đạc thực tế 960m<sup>2</sup> tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo sơ đồ vị trí được ghi nhận tại bản vẽ hiện trạng ngày 06/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn N đứng tên (kèm theo bản vẽ hiện trạng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Ngọc L trả cho ông Lê Văn N và bà Trần Tuyết P 10.000.000 đồng.

Ông Lê Văn N và bà Trần Tuyết P có nghĩa vụ trả cho bà Trương Ngọc L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng và chi phí đo đạc 4.553.000 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (công nhận hợp đồng) ông Lê Văn N và Trần Tuyết P phải chịu 300.000 đồng.

Phần tạm ứng án phí bà Trương Ngọc L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005270 ngày 08/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 Điều 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.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thanh Hải**