TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/DS-ST
Ngày: 14 – 3 - 2024
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 U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Mộng Chi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp

Ông Trịnh Thanh Trần

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Trân– Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn N (Nh), sinh năm: 1954 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Văn P (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

2. Bà Lý Thị N, sinh năm: 1985 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lý Văn Đ trình bày*:

Vào 01 tháng 5 năm 2007 ông Nguyễn Văn N (Nh) và ông Nguyễn Văn P có sang nhượng cho ông một phần đất tại ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Mình, tỉnh Cà Mau. Phần đất chuyển nhượng có diện tích là 14.752m², hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 87 chỉ vàng 24k. Khi sang nhượng đất thì ông N và ông P đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng. Ông N cũng đã giao toàn bộ phần đất có tích tích 14.752m^2 cho ông canh tác sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay. Sau khi chuyển nhượng vì phần đất có mặt tiền giáp đê biển Tây nên Nhà nước đã thu hồi và ông và ông N cũng đã là thủ tục để ông là người nhận tiền bồi thường theo quy định nên phần đất còn lại có diện tích theo đo đạc thực tế 9.434,4m^2. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện U Minh xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N và ông P; buộc ông N và ông P phải tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông N và ông P đã ký với ông vào ngày 01 tháng 05 năm 2007, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 9.434,4m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Hiện nay phần đất ông chuyển nhượng ông cho con ông là Lý Thị N và rễ là Nguyễn Văn Đ cất nhà ở và canh tác trên đất, phần đất này ông sẽ cho con ông luôn nhưng vì sang nhượng mà ông N chưa làm giấy cho ông nên ông chưa làm thủ tục cho con ông được nên việc con ông là Lý Thị N và rễ là Nguyễn Văn Đ đang ở và canh tác trên đất ông không có yêu cầu đối với bà N và ông Đ, ông vẫn cho bà N và ông Đ ở và canh tác đất.

** Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ vào ngày 01/5/2007, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 87 chỉ 05 phân vàng 24K. Ông Đ đã trả đủ vàng sang nhượng đất cho ông và ông cũng đã giao toàn bộ diện tích đất sang nhượng cho ông Đ quản lý sử dụng. Ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng phần đất này ông đã làm biên bản họp gia đình cho ông P và ông P có hứa thực hiện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ nên ông yêu cầu con ông là Nguyễn Văn P phải có trách nhiệm thực hiện cho ông Đ. Ông yêu cầu Tòa án xem xét cho ông được miễn án phí và yêu cầu Tòa án giải quyết cho Nguyễn Văn P phải có trách nhiệm trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N trình bày: Đất do cha bà là ông Lý Văn Đ mua nên bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Vì hiện nay chồng bà thường xuyên đi biển không có người trông con nhỏ nên bà yêu cầu Tòa án cho bà được vắng mặt khi xét xử vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N trình bày: Đất của cha vợ ông là ông Lý Văn Đ mua nên ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Vì hiện nay ông thường xuyên đi biển nên yêu cầu Tòa án cho ông được vắng mặt khi xét xử vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến ngày đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Riêng ông P chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 12, 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với ông N là hợp pháp. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Ông Nguyễn Văn P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do; bà Lý Thị N, ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông P, bà N, ông Đ theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa ông N cho rằng phần đất này ông đã cho ông P nên ông P phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Xét thấy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N và ông P chỉ mới được lập thành văn bản, mặc dù có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Khánh Tiến, huyện U Minh nhưng chưa thực hiện việc đăng ký vì theo quy định tại khoản 2 Điều 467 của Bộ luật dân sự 2005 quy định *"Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký;..."*. Do đó, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2007 thì đất vẫn do ông N đứng quyền sử dụng đất nên ông N mới là người được quyền ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc ông Đ và ông N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2007 là có thật; ông N thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng như lời ông Đ trình bày; hợp đồng được lập bằng văn bản đã được Ủy ban nhân dân xã Khánh Tiến, huyện U Minh xác nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, việc chuyển nhượng đất của các

bên đã được thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, ông Đ đã giao đủ số vàng chuyển nhượng và ông N cũng đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông Đ quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay. Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông Lý Văn Đ và ông Nguyễn Văn N là phù hợp, chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông Lý Văn Đ.

Đối với phần đất chuyển nhượng hiện nay ông Đ và bà N đang quản lý sử dụng ông Đ không có yêu cầu ông Đ và bà N di dời nhà, trả lại đất nên Tòa không xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Trường hợp các đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, tuy nhiên ông N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định. Ông Đ không phải chịu án phí, ông Đ thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ được chấp nhận nên ông N phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 200.000 đồng; chi phí đo đạc 11.279.520 đồng; chi phí định giá tài sản 8.640.000 đồng, tổng cộng là 20.119.520 đồng. Ông Đ đã nộp xong nhưng đồng ý tự chịu 10.000.000 đồng nên buộc ông N có nghĩa trả cho ông Đ số tiền 10.119.520 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 179, Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Điều 12, 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Đ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ với ông Nguyễn Văn N (Nh) lập ngày 01/5/2007, diện tích theo đo đạc thực tế là 9.434,4m^2, thửa số 422, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp 8, xã Khánh Tiến, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau là hợp pháp, phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 31,72m;

- Hướng Tây giáp đất Đê Phòng hộ, cạnh dài 31,42m;

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, cạnh dài 163,41 và giáp phần đất ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho ông Hình Ích An, cạnh dài 135,57m;

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Hùng, cạnh dài 269,05m;

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 07/12/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn phát triển xanh Việt Nam).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự: Ông Lý Văn Đ, ông Nguyễn Văn N (Nh) thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn N (Nh) trả lại cho ông Lý Văn Đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng số tiền 10.119.520 (mười triệu một trăm mười chín nghìn năm trăm hai mươi) đồng.

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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Mộng Chi