

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 329/2024/DS-ST
Ngày 27 – 9 – 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 ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thái Hoàng Bo

Bà Phạm Thị H

-Thư ký phiên tòa: Ông H Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm D tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm D xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 799/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 388/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H: Ông Đặng Hữu Th, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2023). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn U; địa chỉ cư trú: ấp Mỹ Ph, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau(vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn Ch; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Ph; địa chỉ cư trú: ấp Mỹ Tân, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Văn U B; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau(vắng mặt).

9. Ông Cao Văn R, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: ấp Mương Điều A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

10. Bà Trần Thị B; địa chỉ cư trú: ấp Mương Điều A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

11. Anh Nguyễn THnh L, địa chỉ cư trú: ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Ông Đặng Hữu Thtrình bày:*

Vào ngày 06/4/1997, ông H và bà Thuỷ có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn văn U, diện tích khoảng 7 công nhỏ, tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 19 chỉ vàng 24k. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Th (cha của ông U) tặng cho ông U nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên, thời điểm ông U chuyển nhượng cho ông H và bà Thuỷ, ông Th có thống nhất và có ký tên vào giấy nhượng đất.

Ông H và bà Thuỷ sau khi nhận chuyển nhượng đất đã giao đủ vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1997. Đến năm 2021, ông H và bà Thuỷ đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Cao Văn R và bà Trần Thị B, ông R và bà B đã quản lý đất, xây dựng nH trên đất nhưng không làm giấy tờ đất được do hiện nay ông Th vẫn còn đứng tên trên giấy tờ đất. Ông H có yêu cầu ông U hợp tác để làm thủ tục cho ông H đứng tên phần đất chuyển nhượng để ông H làm thủ tục chuyển tên cho ông R và bà B nhưng ông U không đồng ý.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H với ông Nguyễn Văn U lập ngày 06/4/1997 (có sự đồng ý chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th), diện tích theo đo đạc thực tế, đất do ông Nguyễn Văn Th đứng tên quyền sử dụng, tọa lạc tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau để ông H làm thủ tục chuyển tên cho ông R và bà B.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn R trình bày:*

Vào ngày 10/8/2021, ông cùng vợ là Trần Thị B có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Th diện tích khoảng 7 công nhỏ, tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông H có cho ông Xem giấy nhượng đất giữa ông với ông U, ông cũng có gặp trực tiếp ông U và được ông U xác nhận là đã bán đất phần đất trên cho ông H. Thời điểm nhận chuyển nhượng có làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông và bà B đã vào quản lý sử dụng đất, tiền chuyển nhượng đất cũng đã thanh toán xong nhưng không thể làm thủ tục đứng tên vì hiện nay phần đất do ông Nguyễn Văn Th (đã chết) đứng tên quyền sử dụng.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông H ông thống nhất yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H với ông Nguyễn Văn U lập ngày 06/4/1997, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Thanh H và và Nguyễn Thị Thuỷ lập ngày 16/8/2021 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh Nam, huyện Đầm D, công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày và bà Nguyễn Thị Th có đơn xin từ chối tham gia tố tụng.*

** Đối với ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Cành, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn U B và anh Nguyễn THnh L: mặc dù đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án để biết được yêu cầu khởi kiện của ông H cũng như yêu cầu độc lập của ông R nhưng không có ý kiến và không tham gia hòa giải, xét xử.*

Tại phiên toà,

Đại diện theo ủy quyền của ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông U nhưng không yêu cầu công nhận phần đất chuyển nhượng cho ông H mà thống nhất với yêu cầu độc lập của ông R.

Ông R yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà B với ông H và bà Thuỷ lập ngày 16/8/2021 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.496,1m² tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, thư ký là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật nên không có kiến nghị, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122, 124, 689, 692, 694 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ Bn thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển

nhượng giữa ông H với ông U thiết lập ngày 06/4/1997. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông R, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Th với ông R và bà B thiết lập ngày 16/8/2021 đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 6.496,1m² tọa lạc tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th và bà Trần Thị B có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn U B và anh Nguyễn THnh L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự tiền Hnh xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp và đúng quy định.

Phạm vi khởi kiện: Theo đơn khởi kiện ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông U, công nhận phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông H. Tại phiên tòa, đại diện uỷ quyền của ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông U mà không yêu cầu công nhận phần đất chuyển nhượng cho ông H, thống nhất với yêu cầu độc lập của ông R. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông H không vượt quá phạm vi khởi kiện Bn đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án: Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông U thiết lập ngày 06/4/1997 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Thuỷ với bà B và ông R thiết lập ngày 16/8/2021 thấy rằng:

Về hình thức các hợp đồng chuyển nhượng trên là chưa đảm bảo về hình thức về công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung hợp đồng: Ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông U nhưng thực tế phần đất ông U chuyển nhượng ông U được ông Nguyễn Văn Th (cha ông U) tặng cho nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên, khi ông U chuyển nhượng đất cho ông H, ông Th có thống nhất việc chuyển nhượng và có ký tên vào giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H và bà Thuỷ quản lý sử dụng đất, số vàng chuyển nhượng ông H đã thanh toán đủ cho ông U. Đến năm 2021 bà Th và ông H thống nhất chuyển nhượng toàn bộ phần đất lại cho bà B và ông R. Hiện tại bà B và ông R đang quản lý sử dụng đất, số tiền chuyển nhượng bà B và ông R cũng đã giao đủ cho ông H và bà Th.

Theo Biên bản từ chối nhận văn bản ngày 01/02/2024 của Tòa án đối với ông Nguyễn Văn U thể hiện, ông thừa nhận có việc bán đất cho ông H vào năm 1997, ông cho rằng thời điểm đó có yêu cầu ông H và bà Th đi làm thủ tục nhưng ông H và bà Th không chịu làm, hiện nay phần đất chuyển nhượng cha ông vẫn còn đứng tên quyền sử dụng nhưng đã chết nên ông không làm thủ tục chuyển tên cho ông H

được, hơn nữa anh em của ông không đồng ý. Như vậy, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông H với ông U vào năm 1997 là thực tế có xảy ra, vấn đề này được ông U thừa nhận.

Đôi Hng thừa kế của ông Th gồm ông U và các anh em ông U là bà S, bà C, bà H, ông L, ông Ch, bà Ph, ông B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có thiện chí phối hợp với Tòa án để tham gia giải quyết vụ việc và không đặt ra tranh chấp gì đối với phần đất chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn Th đứng tên.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên về hình thức không đúng theo quy định của pháp luật nhưng từ khi nhận chuyển nhượng đất thì người nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định. Số tiền chuyển nhượng bên chuyển nhượng đất đã nhận đủ. Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần B nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không pH thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Đối chiếu với quy định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông U thiết lập ngày 06/4/1997, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông R công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Th với bà B và ông R thiết lập ngày 16/8/2021 đối với phần đất diện tích 6.496,1m² tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông R và bà B là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơnPH chịu chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, Người đại diện theo uỷ quyền của ông H thông nhất ông H chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái với quy định của pháp luật nên được nghi nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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 bị đơnPH chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 689, 692, 694 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131,

Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thanh H với ông Nguyễn Văn U thiết lập ngày 06/4/1997 là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Văn R, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Th với ông Cao Văn R bà Trần Thị B thiết lập ngày 16/8/2021 đối với diện tích đất 6.496,1m², thửa đất số 774, tờ bản đồ số 8 tại ấp Tân Điền A, xã Tạ An Kh, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau là hợp pháp. Công nhận phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông Cao Văn R và bà Trần Thị B, đất có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn B đoạn M3M4 = 18,88m;
- Hướng Tây kinh Hai Đ đoạn M1M2 = 23,78m;
- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Vũ Ph, Nguyễn Hoài H và Nguyễn Hoàng D đoạn M4M5 = 29,95m, M5M6 = 71,50m, M6M7 = 152,58m, M7M1 = 69,33m.

- Hướng Bắc giáp đất Huỳnh Văn Đ đoạn M2M3 = 326,99m.

(kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 05/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm D).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Cao Văn R và bà Trần Thị B có trách nhiệm đến cơ quan nH nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh H tự nguyện chịu 5.496.000 đồng, ông H đã nộp xong chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh H không pH chịu. Ông Nguyễn Văn U pH chịu 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người pH thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt 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 được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;

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

- Viên kiểm sát nhân dân huyện Đầm D;
- Chi cục thi Hình án dân sự huyện Đầm D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)
Huỳnh Ngọc Mai