

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 320/2024/DS-ST

Ngày 16 – 9 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp
Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Tô Huyền Trang – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Huỳnh Thông Hiểu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 500/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 383/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa:

Nguyên đơn: Ông Bào Văn K, sinh năm: 1957. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tô Vũ H, sinh năm: 1978. Địa chỉ: khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2023. (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Ấp T.A, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1974. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

2. Bà Dương Thị A, sinh năm: 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2023, tại bản tự khai và được bổ sung tại phiên tòa của đại diện nguyên đơn ông Tô Vũ H trình bày: Ngày 01/4/2001 ông Bào Văn K cùng vợ là bà Dương Thị A có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th, 02 công đất tầm lớn tương đương 2.592m² đất tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng 29 chỉ vàng 24K. Phần đất nhận chuyển nhượng giáp ranh với đất ông K đang canh tác. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông Th đang thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên không tách thửa đất được. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông K và ông Th, hợp đồng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, chưa được công chứng chứng thực, chỉ được trưởng ấp ký xác nhận nội dung chuyển nhượng. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông K và bà A đã giao trả vàng cho ông Thê, ông Th đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông K và bà A sử dụng đến nay. Ông Th và bà Lư Thị Ng có hai người con là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P. Vào khoảng năm 1995 không nhớ thời gian cụ thể ông Thê bị bệnh và chết, sau đó bà Lư Thị Ng là vợ ông Th cũng chết.

* *Tại biên bản ghi ý kiến ngày 23/5/2024 ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông và bà Nguyễn Thị P là con của ông Nguyễn Văn Th và bà Lư Thị Ng. Cha mẹ ông đã chết. Về vấn đề cha mẹ ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K ông có biết do cha ông nói lại, nhưng đó là giao dịch của cha mẹ ông, không liên quan đến ông. Phần đất này ông K đã sử dụng từ lâu. Hiện nay ông không tranh chấp gì đối với diện tích đất cha ông đã chuyển nhượng cho ông Th. Ông thống nhất với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá. Trường hợp diện tích đất đo đạc nhiều hơn hai công tầm lớn ông yêu cầu nhận lại giá trị.

Tại biên bản ngày 02/7/2024, mặc dù bà D không đồng ý ký tên vào biên bản nhưng bà Nguyễn Thị D trình bày có sự chứng kiến của Trưởng ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau: Hiện nay bà đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Th, trong đó có diện tích đất ông Th đã chuyển nhượng cho ông K Bà D xác định, cũng nhận chuyển nhượng đất của ông Th, thửa đất khác được cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất ông Thê chuyển nhượng cho ông K. Phần đất ông Th chuyển nhượng cho ông K, ông K đã sử dụng bà không có tranh chấp yêu cầu gì. Khi nào bà tách thửa xong bà sẽ giao trả Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th. Bà không liên quan đến tranh chấp trong vụ án và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bào Văn K với ông Nguyễn Văn Th, đối với diện tích 2.683,6m² tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau: Về việc chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều

thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2001 giữa ông Bào Văn K và ông Nguyễn Văn Th. Ông K trả lại cho hàng thừa kế của ông Th là ông T và bà P giá trị diện tích đất còn thừa $46,6m^2 \times 85.000đ = 3.961.000đ$. Án phí và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Bào Văn K khởi kiện ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2001 giữa ông Bào Văn K và ông Nguyễn Văn Th. Do đó, tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị D để thông báo nội dung khởi kiện của ông Bào Văn K, triệu tập để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai, triệu tập để tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng ông T, bà P và bà D đều vắng mặt không rõ lý do. Bà Dương Thị A được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không yêu cầu hòa giải vụ án và yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử không tiến hành hòa giải vụ án và tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà P, bà D và bà A là đúng quy định tại Điều 207, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/4/2001 giữa ông Bào Văn K và ông Nguyễn Văn T. Xét hợp đồng đã thực hiện chưa đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, diện tích đất chuyển nhượng các bên đã bàn giao và vợ chồng ông K, bà A đã sử dụng diện tích đất này từ năm 2001 đến nay không có tranh chấp, vàng mua đất ông K bà A cũng trả đủ cho ông Th. Quyền và nghĩa vụ các bên đã thực hiện xong. Hiện nay chỉ còn thủ tục chuyển quyền để bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Lư Thị Ng đã chết. Qua xác định của UBND xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, ông T là con của ông Th và bà Ng. Qua làm việc ông T xác định cha mẹ ông là ông Th bà Ng có 02 người con là ông và bà Nguyễn Thị P. Phần diện tích đất ông Th đã chuyển nhượng cho ông K ông biết và không có ý kiến phản đối, ông không tranh chấp gì đối với ông K. Tòa án đã đến nhà bà P nhiều lần nhưng bà P thường xuyên vắng nhà, không gặp bà P nên không làm việc được.

Đối với bà D, bà là người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th để lại trong đó có phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho

ông K. Tại biên bản ngày 02/7/2024, ý kiến của bà D xác định bà không có tranh chấp cũng không có quyền lợi nào đối với phần đất ông Th đã chuyển nhượng cho ông K. Bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th là do bà cũng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th và bà đang làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất với thửa đất khác mà bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Th. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Như vậy, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với quyền sử dụng đất ông Th đã chuyển nhượng cho ông K. Hợp đồng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao vàng và giao đất theo thỏa thuận. Do đó có đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2001 giữa ông K và ông Th.

Căn cứ vào văn bản tờ sang đất đề ngày 01/4/2001, thể hiện ông K nhận chuyển nhượng của ông Th 02 công tằm ba mét (công lớn 1.296m²/công tằm lớn) bằng 2.592m². Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất ông K đang sử dụng là 2.638,6m² nhiều hơn diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng (2.592m²) là 46,6m². Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá quyền sử dụng đất tranh chấp có giá 85.000đ/m², diện tích đất 46,6m² có giá trị 3.961.000đ. Ông K nhận đất nhiều hơn diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng, để đảm bảo cho việc canh tác và với ý kiến của ông T đồng ý giao phần thừa cho ông K tiếp tục sử dụng, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2.638,6m² cho ông K và bà A, đồng thời ông K và bà A phải trả lại cho ông T và bà P giá trị phần diện tích đất thừa là 3.961.000đ.

[4] Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ông K ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th. Nhưng hợp đồng ký kết trong thời kỳ hôn nhân của ông K và bà A, vàng để nhận chuyển nhượng là tài sản chung của ông K và bà A. Nên diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng là tài sản chung của ông K và bà A.

[5] Về chi phí tố tụng trong vụ án này gồm chi phí thẩm định giá 4.000.000đ và chi phí đo đạc 4.000.000đ, ông K đã tạm ứng chi trả 8.000.000đ. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T và bà P phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 3.961.000đ. Phần còn lại 4.039.000đ ông K tự chịu. Theo quy định tại điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn chịu số tiền 3.961.000đ là có thiện chí và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 31 Luật đất đai 2003; Các Điều 100, 167, 168, 169, 202, 203 Luật đất đai; Các Điều 129, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các

Điều 26, 35, 157, 147, 207, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bào Văn K: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2001 giữa ông Bào Văn K với ông Nguyễn Văn Th đối với phần đất diện tích 2.638,6m² tọa lạc tại xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, có vị trí hiện trạng M1M2M3M4M5 theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/4/2024. Ông Bào Văn K và bà Dương Thị A được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 2.638,6m² tọa lạc tại xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Bào Văn K và bà Dương Thị A phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P số tiền 3.961.000đ (*Ba triệu chín trăm sáu mươi một nghìn đồng*).

Kể từ ngày người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho ông Bào Văn K chi phí tố tụng số tiền 3.961.000đ (*Ba triệu chín trăm sáu mươi một nghìn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P phải nộp.

Ông Bào Văn K, bà Dương Thị A không phải nộp án phí, đã được miễn nộp tạm ứng án phí.

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 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND TP.Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Thu