

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2023/DS-ST

Ngày: 29-5-2023

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 THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Trọng Tâm

Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương - 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, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Đa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 416/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2023/QĐXXST-DS, ngày 07/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 439, đường Ng, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Minh H - sinh năm 1980; *địa chỉ:* Số 24, đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Võ Tuyết M, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 410, đường Ng, khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 339/12, đường Th, phường 12, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Nguyễn A, sinh năm 1991

3/ Nguyễn NT

Cùng địa chỉ: Số 410, đường Ng, khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông H, anh A có mặt tại phiên tòa. Còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Phương T - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Minh Hải trình bày:

Ngày 22/01/2021, bà Võ Tuyết M có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phương T phần đất chiều ngang 16m x chiều dài 20,5m. Tổng diện tích diện tích là 328m². Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Việc chuyển nhượng được hai bên lập bằng văn bản nhưng chưa được công chứng theo quy định. Bà M đã nhận của bà T tổng số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 200.000.000 đồng, bà T với bà M thỏa thuận sau khi bà M làm xong thủ tục chuyển tên quyền sử dụng cho bà T, thì bà T sẽ thanh toán cho bà M.

Sau khi nhận chuyển nhượng, thì bà M đã bàn giao đất cho bà T, theo Biên bản giao đất ngày 23/4/2022. Hiện bà T đã cuốn nần phần đất nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, bà M không thực hiện việc tách thửa đất cho bà T theo quy định pháp luật.

Do đó, nguyên đơn bà Nguyễn Phương T yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa bà Nguyễn Phương T và bà Võ Tuyết M. Buộc bà M giao cho bà T phần đất có diện tích chiều ngang 16m, chiều dài 20,5m. Tổng diện tích 328m², theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bà T tiếp tục thanh toán cho bà M số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn thống nhất với bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Hiện trạng phần đất tranh chấp từ khi xem xét, đo đạc, thẩm định đến nay không thay đổi.

Đối với công trình trên đất (phần nền cuốn), nguyên đơn không đặt ra yêu cầu về giá trị đầu tư, không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bị đơn bà Võ Tuyết M vắng mặt:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Như Ý, anh Nguyễn NT vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn A trình bày:

Bà Võ Tuyết M và ông Nguyễn Bé Tư có tất cả 03 người con tên: Nguyễn A, Nguyễn Thị Như Ý, NguyễnNT. Ông Tư và bà M đã ly hôn cách nay hơn 10 (mười) năm. Hiện ông Bé Tư ở đâu, anh A không rõ.

Vào ngày 22/01/2021, bà Võ Tuyết M có chuyển nhượng cho bà T phần đất, chiều ngang 16m x chiều dài 20,5m. Tổng diện tích diện tích là 328m². Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được hai bên lập bằng văn bản nhưng chưa được công chứng theo quy định. Bà M đã nhận của bà T tổng số tiền 1.800.000.000 đồng. Bà T và bà M thống nhất thỏa thuận, sau khi bà M làm xong thủ tục chuyển tên quyền sử dụng cho bà T thì bà T sẽ thanh toán cho bà M số tiền 200.000.000 đồng còn lại.

Việc bà M chuyển nhượng cho bà T phần đất nói trên, các anh chị em trong gia đình đều biết và đồng ý. Nay cả gia đình thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà T, đồng ý giao cho bà T phần đất đã chuyển nhượng. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn là bà T tiếp tục trả cho bà M số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Hiện phần đất không có có liên quan đến tranh chấp khác hoặc kê biên thi hành án. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình không quản lý, đã thất lạc.

Anh An thống nhất với bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Hiện trạng phần đất tranh chấp từ khi xem xét, đo đạc, thẩm định đến nay không thay đổi.

Đối với công trình trên đất (phần nền cuốn), do bên nguyên đơn xây. Gia đình bị đơn không đặt ra yêu cầu về giá trị đầu tư, không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa bà Nguyễn Phương T và bà Võ Tuyết M. Buộc bà M giao cho bà T phần đất có diện tích chiều ngang 16m, chiều dài 20,5m. Tổng diện tích 328m², theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bà T tiếp tục thanh toán cho bà M số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Phương T yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa bà Nguyễn Phương T và bà Võ Tuyết M. Buộc bà M giao cho bà T phần đất có diện tích chiều

ngang 16m, chiều dài 20,5m. Tổng diện tích 328m², theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bà T tiếp tục thanh toán cho bà M số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 22/01/2021, bà Võ Tuyết M có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phương T phần đất, chiều ngang 16m x chiều dài 20,5m. Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là có thực tế xảy ra, được nguyên đơn và gia đình bị đơn xác nhận. Mặc dù việc chuyển nhượng không được công chứng theo quy định, nhưng được hai bên lập bằng văn bản, trên sự thỏa thuận tự nguyện, không ai bị ép buộc, đe dọa. Sau khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán và quản lý đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, Hợp đồng vẫn chưa hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phương T và bà Võ Tuyết M nói trên là có căn cứ, được phía bị đơn đồng ý, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, nên được chấp nhận.

[4] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa bà Nguyễn Phương T và bà Võ Tuyết M. Buộc bà M giao cho bà T phần đất có diện tích chiều ngang 16m, chiều dài 20,35m, theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Phương T tiếp tục thanh toán cho bà Võ Tuyết M số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng.

[5] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc tổng số tiền 8.518.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền trên, nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền trên.

[6] Các đương sự phải chịu án phí dân theo quy định pháp luật.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 217, 218, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; căn cứ Điều 500 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phương T về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa bà Nguyễn Phương T và bà Võ Tuyết M. Buộc bà Võ Tuyết M giao cho bà Nguyễn Phương T phần đất có diện tích chiều ngang 16m, chiều dài 20,35m, theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Đất tọa lạc tại đường Nguyễn Hữu Nghĩa, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đất có các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh dài 20.35m (ký hiệu M1M2);

Cạnh dài 16m (ký hiệu M2M3);

Cạnh dài 20.35m (ký hiệu M3M4);

Cạnh dài 16m (ký hiệu M4M1);

Bà Nguyễn Phương T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Tuyết M số tiền còn thiếu là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc số tiền 8.518.000 đồng (tám triệu, năm trăm mười tám nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 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.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nguyên đơn phải nộp 10.000.000 đồng. Ngày 05/10/2022, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0002046 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 9.700.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm