

TOÀ 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: 291 /2024/DS-ST
Ngày 05 – 9 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 tòa: Ông Lương Tiến Sĩ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Sĩ Hùng

Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Kiều – 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 tòa:
Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 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: 268/2024/TLST-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M ; Sinh năm: 1959; Địa chỉ: Số 1A, đường Lý Văn Lâm, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Bà Lâm Hồng C, sinh năm : 1960; Địa chỉ: số 200/12, đường Quang Trung, Khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh D. Có mặt.

Bị đơn : Bà Tô Thị Y ; Sinh năm: 1933; Địa chỉ: Số 318/25, đường Ngô Quyền, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh D.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : Ông Nguyễn Quang Đ , sinh năm : 1987; Địa chỉ: Số 318/25, đường Ngô Quyền, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh D. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

- Ông Võ Quốc C ; Sinh năm: 1986; Địa chỉ: số 205, Nguyễn Xí, Phường 25, Quận J, TP. K.

- Ông Võ Quốc Ph ; Sinh năm: 1987; Địa chỉ: 111/9, Hoàng Hoa Thám, Phường M, Quận N, TP. K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cường, ông Phòng : Bà Lâm Hồng C, sinh năm : 1960; Địa chỉ: số 200/12, đường Quang Trung, Khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh D. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Bà Lâm Hồng C trình bày : năm 2003 vợ chồng ông Võ Quốc V, Nguyễn Thị M có nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị Y phần đất vườn diện tích 144m², giá chuyển nhượng 120 triệu việc sang bán có hợp đồng viết tay. Năm 2008 vợ chồng bà M, ông V xây cất nhà ở trên đất. Năm 2019 đo thực tế lại thì phần đất còn lại 141m², đến ngày 03/02/2021 Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau thu hồi một phần đất 24,3m² đất trong diện tích đất mua của bà Y năm 2003, số tiền đền bù thu hồi là 31.595.100đ. Năm 2023 bà M xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do phần đất của bà Y hết hạn. Nay bà M yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị Y với ông Võ Quốc V đã chết, người thừa kế là bà Nguyễn Thị M, Võ Quốc Ph, Võ Quốc C phần đất có diện tích 144m² có các cạnh : hướng Đông giáp Nguyễn Văn Đ (Phú C); hướng Tây giáp bà Tô Thị Y; hướng Nam giáp lộ Ngô Quyền; hướng Bắc giáp ông Châu Hoàng N thuộc thửa số 0392, tờ bản đồ số 01 diện tích hiện tại 114,7m² thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 8 thể hiện tại mảnh đo đạc chính lý thửa đất hệ tọa độ VN-2000, khóm E, phường F, thành phố C do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đo vẽ ngày 02/3/2023, ký đóng dấu ngày 03/3/2023; phần đất có tứ cạnh; hướng Đông giáp Nguyễn Thanh D có cạnh dài 24,83m; hướng Tây giáp Nguyễn Quang Đ có cạnh dài 24,8m; hướng Nam giáp lộ Ngô Quyền có cạnh dài 4,37m (4,5m); hướng Bắc giáp trung tâm hành chính – chính trị có cạnh dài 4,5m (4,63m).

Ông Nguyễn Quang Đ trình bày : ông thừa nhận năm 2003 mẹ ông là bà Y có bán đất cho ông Võ Quốc V diện tích ngang 4,5m, dài 56m, giá chuyển nhượng ông không nhớ, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, còn bản hợp đồng đề ngày 16/4/2003 do phía nguyên đơn cung cấp không phải là hợp đồng do phía mẹ ông ký tên và những người ký tên trong hợp đồng cũng không phải do người nhà ông ký. Nay phần diện tích đất bà M đang quản lý sử dụng diện tích 114,7m² hiện gia đình ông và bà M không có tranh chấp nên gia đình sẽ đồng ý hỗ trợ cho bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung : ngày 16/4/2003 bà Tô Thị Y xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng với ông Võ Quốc V có diện tích chiều ngang 4,5m, chiều dài 32m, tổng diện tích là 144m² với giá thỏa thuận là 120.000.000 đồng. Toàn bộ quá trình giao dịch, các bên chỉ lập giấy đánh máy, không được công chứng hay xác nhận của chính quyền địa phương. Xét thấy việc giao dịch giữa các bên tuy không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, nhưng được đôi bên thỏa thuận khi chuyển nhượng trên tinh thần tự nguyện không bị lừa dối và hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, ông V đã thanh toán đủ khoản tiền chuyển nhượng cho bà Y và ngược lại bà Y đã giao đất cho ông V và ông V đã cất nhà ở ổn định đến nay. Đồng thời tại thời điểm hai bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 228/QĐUB ngày 15/3/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau. Như vậy tại thời điểm chuyển nhượng hai bên có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc chuyển nhượng này đã hoàn thành, cụ thể các bên đã thực hiện xong hợp đồng đã hơn 20 năm. Mặt khác năm 2021 phần diện tích đất của ông V nhận chuyển nhượng đã bị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau thu hồi 24,3m² và tên người bị thu hồi đất và nhận tiền đền bù là ông V, điều này chứng tỏ rằng phần đất này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Bên cạnh đó tại phiên Tòa phía bị đơn cũng thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và hiện phần diện tích đất còn lại 114,7m² mà nguyên đơn đang sử dụng không có tranh chấp và đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận. Nay ông Vương đã chết nên hàng thừa kế của ông V gồm bà Nguyễn Thị M, ông Võ Quốc C, ông Võ Quốc Ph (là vợ và con ông V) có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền về đất đai để làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch các đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ các Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168 luật đất đai 2013; Điều 12 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Quốc V với bà Tô Thị Y thiết lập ngày 16/4/2003 có diện tích theo đo đạc thực tế là 114,7m² tại thửa số 58, tờ bản đồ số 8, tọa lạc khóm A phường B, thành phố C, tỉnh D là hợp pháp, được xác định bởi các điểm mốc giới M1M2M3M4 theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 03/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà mau (kèm theo mảnh trích đo hiện trạng). Hiện tại các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ về giao đất và thanh toán tiền theo hợp đồng. Bà Nguyễn Thị M, ông Võ Quốc C ông Võ Quốc Ph là người thừa kế của ông Võ Quốc V được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích đất này và có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền về đất đai để đăng ký cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm bà Y phải chịu 300.000đ, bà Y người cao tuổi nên được miễn nộp. Bà M không phải chịu, ngày 07/5/2024 đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn lại.

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 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.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lương Tiến Sĩ

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lương Tiến Sĩ

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Sĩ Hùng – Võ Thanh Liêm

Lương Tiến Sĩ

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lương Tiến Sĩ