

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 22/2019/DS - ST
Ngày 03 - 5 - 2019
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 CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hà Thanh Khiết**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Võ Tấn Liêm**

Ông **Ngô Đức Kỳ**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hồ Chí Thâm**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:

Bà **Từ Thanh Thùy** – Kiểm sát viên

Trong ngày 03 tháng 5 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2017/TLST- DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2019/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bao Văn M** – sinh năm 1942 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Huỳnh Phương Đ** - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

- Bị đơn: Ông **Đặng Văn T** – sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Nơi cư trú: Ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Bao Cẩm L** - sinh năm 1969 (Có mặt)

2. Ông **Huỳnh Văn M** - sinh năm 1971 (Có mặt)

3. Bà **Lê Thị U1**- sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bao Văn M trình bày: Năm 1995 bà Nguyễn Thị T (Tur N) là mẹ ruột của ông Đặng Văn T có chuyên nhượng cho ông 04 công đất ruộng tầm lớn tại ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá 03 chỉ vàng 24k/01 công, tổng cộng là 12 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng này có lập “Tờ nhượng đất vĩnh viễn” vào ngày 06/02/1995 và có sự chứng kiến và ký tên đồng ý của các con bà Tur là Đặng Văn Th, Đặng Văn Ch, Đặng Văn T và Đặng Thị T; bàn cận kề cận là ông Phạm Văn M, Trần Văn S; đại diện chính quyền địa phương là ông Nguyễn Trọng B và được Công an ấp N, thị trấn C ký chứng thực. Phần đất nhận chuyển nhượng này ông M đã quản lý, sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Đến năm 1997, bà Tur (Tur N) qua đời, ông Đặng Văn T là người được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất còn lại của bà T và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm cả 04 công đất đã chuyển nhượng cho ông M vào năm 1995.

Năm 1998, ông Đặng Văn T tiếp tục chuyển nhượng cho ông M 01 công đất vườn với giá 3.900.000 đồng cũng tại ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất này ông M cũng quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1998 đến nay.

Quá trình sử dụng ông M có yêu cầu ông Đặng Văn T làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông theo đúng diện tích ông đã nhận chuyển nhượng vào năm 1995 và 1998 nhưng ông T đều tìm cách né tránh, lánh mặt.

Nay ông Bao Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị T (Tur N) vào năm 1995 và giữa ông với ông Đặng Văn T vào năm 1998 với tổng diện tích là 05 công đất tầm lớn tọa lạc tại ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Buộc ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là tách quyền sử dụng đất đối với 05 công đất nói trên cho ông.

Đối với ông Đặng Văn T, bà Lê Thị U1, ông Huỳnh Văn M và bà Bao Cẩm L kể từ khi thụ lý vụ án và thụ lý vụ án bổ sung, đưa thêm người tham gia tố tụng là bà Lê Thị U1 (vợ ông T) và những người đang ở trên phần đất tranh chấp là Huỳnh Văn M và Bao Cẩm L. Tòa án có đã thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định. Nhưng các đương sự Đặng Văn T, Lê Thị Út, Huỳnh Văn M, Bao Cẩm L đều vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành lập biên bản và đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Bao Cẩm L và ông Huỳnh Văn M có mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

thực hiện không đúng quy định về nghĩa vụ có mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có bản luận cứ gửi cho Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn với lý do việc chuyển nhượng đều có lập giấy tờ, có chính quyền địa phương xác nhận và nguyên đơn đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được xác định là tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Qua xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa nhận định của Tòa án về nội dung tranh chấp của vụ án như sau: Tại phiên tòa nguyên đơn Bao Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bao Văn M với bà Nguyễn Thị T (Tur N) vào năm 1995 với diện tích 04 công đất ruộng tầm 3m, giữa ông Bao Văn M và ông Đặng Văn T vào năm 1998 với diện tích 01 công đất vườn trên thửa đất có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T (Tur N), và của ông Đặng Văn T hưởng thừa kế từ bà Tur Nên vào năm 1997 là thực tế có xảy ra. Việc sang nhượng này có làm giấy tay, có ký tên của các bên liên quan và được chính quyền địa phương xác nhận. Hơn nữa, tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn C lập vào ngày 04/04/2014 thể hiện bà Lê Thị U1 là vợ ông Đặng Văn T đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Từ đó cho thấy lời trình bày của ông M là có cơ sở, thực tế có việc ông M nhận chuyển nhượng 05 công đất từ bà Nguyễn Thị T (Nguyễn Thị N) và ông Đặng Văn T. Từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1995 và 1998 thì ông M quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp. Về mặt hình thức thì các bên giao dịch với nhau bằng giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương vào thời điểm giao dịch. Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai thì có 2 trường hợp người dân mua bán đất bằng giấy viết tay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất:

Trường hợp thứ nhất: Nhận chuyển nhượng từ trước ngày 01/01/2008;

Trường hợp thứ hai: Nhận chuyển nhượng từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/07/2014, có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013.

Từ những cơ sở như đã phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bao Văn M đối với ông Đặng Văn T và Lê Thị U1 là phù hợp quy định pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử Quyết định: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bao Văn M với bà Nguyễn Thị T (Tu N) và ông Đặng Văn T. Ông Bao Văn M được đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T (Tu N) và ông Đặng Văn T có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.572,3m², đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông Đặng Văn T cạnh M₂M₃ dài 28,25m; cạnh M₄M₅ dài 124,47m;

+ Phía Tây giáp phần đất bà Đặng Thị T cạnh M₁M₉ dài 30,62m; cạnh M₉M₈ dài 25,59m; cạnh M₈M₇ dài 2,77m; cạnh M₇M₆ dài 88,79m;

+ Phía Nam giáp phần đất bà Đặng Thị T cạnh M₅M₆ dài 45,4m;

+ Phía Bắc giáp kinh TD cạnh M₁M₂ dài 24,48m và giáp phần đất ông Đặng Văn T cạnh M₃M₄ dài 8,67m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn nên ông Đặng Văn T và bà Lê Thị U1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.745.000 đồng. Ông Bao Văn M đã nộp xong theo hóa đơn bán hàng số 0040799 ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công Nghệ - Quan trắc Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Nên buộc phía ông Đặng Văn T và bà Lê Thị U1 phải hoàn trả lại cho phía Nguyên đơn số tiền là 5.745.000 đồng.

[3] Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 232, 266, 271, 273 và 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các điều 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bao Văn M với bà Nguyễn Thị T (Tur N) và ông Đặng Văn T. Ông Bao Văn M được đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T (Tur N) và ông Đặng Văn T có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.572,3m², đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp phần đất ông Đặng Văn T cạnh M₂M₃ dài 28,25m; cạnh M₄M₅ dài 124,47m;

+ Phía Tây giáp phần đất bà Đặng Thị T cạnh M₁M₉ dài 30,62m; cạnh M₉M₈ dài 25,59m; cạnh M₈M₇ dài 2,77m; cạnh M₇M₆ dài 88,79m;

+ Phía Nam giáp phần đất bà Đặng Thị T cạnh M₅M₆ dài 45,4m;

+ Phía Bắc giáp kinh TD cạnh M₁M₂ dài 24,48m và giáp phần đất ông Đặng Văn T cạnh M₃M₄ dài 8,67m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc ông Đặng Văn T và bà Lê Thị U1 phải hoàn trả lại cho phía Nguyên đơn số tiền là 5.745.000 đồng chi phí đo đạc phần đất tranh chấp.

Đối với số tiền nêu trên kể từ ngày ông Bao Văn M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Văn T và bà Lê Thị U1 không thi hành xong thì ông Đặng Văn T và bà Lê Thị U1 còn phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Buộc ông Đặng Văn T và bà Lê Thị U1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Bao Văn M không phải chịu án phí. Ông Bao Văn M được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003961 ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật.

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.

Án xử sơ thẩm công khai các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đặng Văn T, bà Lê Thị U1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hà Thanh Khiết