

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 119/2024/DS-ST

Ngày 17-6-2024

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Minh Út
- Ông Nguyễn Minh Trọn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Bảo Trân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 549/2023/TLST-DS ngày 28 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 148/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh V, sinh năm: 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Phan Thị T, sinh năm: 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm: 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Đào Thị T1, sinh năm: 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đông Văn C, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Đông Thị V1, sinh năm: 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Đông Thị C1, sinh năm: 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Ông Đông Văn P, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Ông Đông Văn L1, sinh năm: 1977(vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Ông Hoàng Mông L2, sinh năm: 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Ông Đào Văn Ú, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Phan Thị D, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Lâm Kim V2, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T trình bày:

Năm 2017 ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất chiều ngang 08m, dài 11m, diện tích 88m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Khi nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông V, bà T trực tiếp canh tác quản lý phần đất nhận chuyển nhượng. Năm 2017 bà Trinh Thị N khởi kiện ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất phần đất ông V, bà T nhận chuyển nhượng của ông L, bà T1. Ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử vụ án tranh chấp nêu trên, không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trinh Thị N là ông Đông Văn C yêu cầu ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 87.8m². Sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo và án đã có hiệu lực, nhưng phần đất ông V, bà T nhận chuyển nhượng của ông L, bà T1 đến nay ông V, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa nguyên đơn ông V, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 87,8 m² và yêu cầu được cấp quyền sử dụng đất cho ông V, bà T theo quy định.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh L trình bày:

Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế diện tích 87,8 m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau, ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T khởi kiện ông L, bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất này ông L và bà Thu nhận chuyển nhượng của ông Đông Văn B vào ngày 20/7/2009, có làm giấy tay ông B và bà Đông Thị V1 con ông B ký tên chuyển nhượng đất, có trưởng khóm B, thị trấn Cái Đồi V xác nhận. Cùng ngày 20/7/2009 ông Đào Văn Ú có nhận chuyển nhượng của ông Đ Văn Bản phần đất diện tích chiều ngang 04m, dài 11m. Năm 2011 ông Đào Văn

Ú tặng cho ông L và bà T1 phần đất này, đến năm 2017 thì ông L và bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông V và bà T. Trong quá trình ông L quản lý sử dụng đất từ năm 2009 đến năm 2017 không có tranh chấp với ai. Năm 2017 bà Trình Thị N (vợ ông Đông Văn B) khởi kiện ông V, bà T tranh chấp quyền sử dụng đất phần đất ông V, bà T nhận chuyển nhượng của ông L, bà T1. Ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử vụ án tranh chấp nêu trên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trình Thị N. Nay ông V, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 87,8 m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Ông L đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông V, bà T vào năm 2017.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Kim V2 trình bày:

Năm 2019 bà V2 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T phần đất và nhà trong đó có phần đất trước đây ông Đông Văn C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà N yêu cầu ông V, bà T trả lại đất. Bà V2 đang quản lý đất, bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đông Văn C trình bày: Phần đất diện tích theo đo đạc thực tế diện tích 87,8 m² ông V, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 là đất của gia đình ông nên ông C không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất diện tích 87,8 m². Đất tọa lạc tại: khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 có nơi cư trú tại huyện P, nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T khởi kiện ông L, T1 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Phú Tân thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà T1, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Căn cứ Điều 227,

Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định.

[2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T khởi kiện bị đơn ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất diện tích 87,8 m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Xét tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T xác định năm 2017 ông V, bà T nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 87,8m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông V, bà T trực tiếp canh tác quản lý phần đất nhận chuyển nhượng. Năm 2017 bà Trình Thị N khởi kiện ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất phần đất ông V, bà T nhận chuyển nhượng của ông L, bà T1. Ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử vụ án tranh chấp nêu trên, không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trình Thị N là ông Đông Văn C. Nay ông V, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 87,8 m² và yêu cầu được cấp quyền sử dụng đất cho ông V, bà T theo quy định. Bị đơn ông Lê Minh L trình bày năm 2017 ông L, bà T1 có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 87,8 m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Phần đất này ông L và bà Thu nhận chuyển nhượng của ông Đông Văn B vào năm 2009 trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp. Ông Lê Minh L đồng ý yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 với ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 87,8 m². Hội đồng xét xử xét thấy phần đất nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất trước đây vào năm 2009 ông Lê Minh L, bà Đào Thị Thu n chuyển nhượng của ông Đông Văn B. Ông L quản lý sử dụng đến năm 2017 ông L bà T1 chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T. Năm 2017 bà Trình Thị N (vợ ông Đông Văn B) khởi kiện ông V, bà T tranh chấp quyền sử dụng đất phần đất ông V, bà T nhận chuyển nhượng của ông L, bà T1. Ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp nêu trên. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đông Văn C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Trình Thị N yêu cầu ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T trả lại phần đất diện tích 87.8m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau. Sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo, bản án đã có hiệu lực thi hành. Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Tân công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế diện

tích 87,8 m², đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Xét về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có nộp chi phí đo đạc là số tiền 3.864.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc. Xét thấy việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc số tiền 3.864.000 đồng là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Kim V2 không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét.

[6] Xét về án phí: Căn cứ vào 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. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự. Căn cứ vào 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T với ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 87,8m². Đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (vị trí cụ thể có bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 19/3/2024 kèm theo). Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T phải chịu chi phí đo đạc số tiền 3.864.000 đồng (đã nộp xong).

Về án phí: Nguyên đơn ông Huỳnh Minh V, bà Phan Thị T không phải chịu án phí, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003066 ngày 28 tháng 11 năm 2023 được hoàn lại. Bị đơn ông Lê Minh L, bà Đào Thị T1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn ông Lê Minh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đông Văn C, bà Lâm Kim V2 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Đào Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt 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 công khai.

“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, 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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Minh Luân

