

Bản án số: 257/2024/DS-ST

Ngày: 27-8-2024

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 Huỳnh Hoàng Khởi.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Trần Đình Chương - 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 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 314/2024/QĐXXST-DS, ngày 15/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1/ Bà Thái Thị Thanh D, sinh năm 1976 (có mặt).

2/ Ông Ngô Minh T, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Minh T: Bà Thái Thị Thanh D (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tr, xã Th, thành phố C.

- **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Lê Thị Cẩm T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Đ, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Anh Lê Minh Hi, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

2/ Chị Lê Thị Cẩm T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Tân Điền, xã Tân Trung, huyện Đâm Dơi, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

3/ Chị Ngô Tuyết H1, sinh năm 2000 (xin vắng mặt).

4/ Chị Ngô Tuyết D1, sinh năm 2002 (xin vắng mặt).
5/ Ông Ngô Hiếu T3, sinh năm 2005 (xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Minh T, bà Thái Thị Thanh D trình bày:

Ngày 19/4/2015, nguyên đơn bà Thái Thị Thanh D và ông Ngô Minh T có nhận chuyển nhượng của bị đơn bà Huỳnh Thị L phần đất diện tích 150m², đất thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo “Giấy chứng nhận tiền đất” ngày 19/4/2024 (Trong Giấy nhận tiền ghi nhầm là 174,0m²) với giá 90.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và bị đơn đã Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn (giao nhầm Giấy có diện tích 174,0m²) quản lý. Đồng thời bị đơn cũng giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Nguyên đơn đã cất nhà ở ổn định từ năm 2015 cho đến nay.

Thời gia sau, bị đơn đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với phần đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng có diện tích 150m² nói trên.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận tiền đất) giữa bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T và bà Huỳnh Thị L đối với phần đất diện tích 150m², đất thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Huỳnh Thị L trả cho nguyên đơn số tiền 5.280.000 đồng, mà nguyên đơn đã đóng lãi cho người khác để đưa tiền cho bà Lê.

Do không có tiền và hiện trạng tài sản tranh chấp không thay đổi, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án sử dụng bản vẽ ngày 07/3/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV thẩm định giá SGL để áp dụng, giải quyết trong vụ án này.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Huỳnh Thị L - Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê là chị Lê Thị Cẩm T1 trình bày:

Bị đơn bà Huỳnh Thị L thừa nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Thái Thị Thanh D và ông Ngô Minh T phần đất diện tích 150m² với giá 90.000.000 đồng. Bị đơn đã nhận đủ tiền của nguyên đơn, nhưng đến nay chưa làm thủ tục chuyển tên cho nguyên đơn được.

Nay bị đơn đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý thực hiện hợp đồng nói trên.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 5.280.000 đồng thì bị đơn không đồng ý.

Bị đơn đồng ý sử dụng bản vẽ ngày 07/3/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV thẩm định giá SGL để áp dụng, giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Cẩm T1 trình bày: Đồng ý với ý kiến của bà Huỳnh Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Minh Hi vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Ngô Tuyết H1, chị Ngô Tuyết D1, anh Ngô Hiếu T3 trình bày: Đồng ý với ý kiến của bà Thái Thị Thanh D, do bà D toàn quyền quyết định.

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 về việc:

Buộc bà Huỳnh Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền.5.280.000 đồng

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chị Lê Thị Cẩm T1, chị Ngô Tuyết H1, chị Ngô Tuyết D1, anh Ngô Hiếu T3, anh Lê Minh Hi vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận tiền đất ngày 19/4/2015), giữa bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T và bà Huỳnh Thị L, đối với phần đất thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, diện tích 150m², qua đo đạc thực tế có diện tích 151.9m², đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bà Huỳnh Thị L trả cho nguyên đơn số tiền 5.280.000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp đối với phần đất diện tích 150m², qua đo đạc thực tế là 151.9m², thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Không tranh

chấp phần đất diện tích 174,0m². Việc bị đơn giao giấy chứng nhận và trong Biên nhận thể hiện diện tích 174,0m² là do nhầm lẫn. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với phần đất diện tích 150m², qua đo đạc thực tế là 151.9m², thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau nói trên.

[4] Vào ngày 19/4/2015, giữa nguyên đơn bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T và bị đơn bà Huỳnh Thị L có lập Giấy chứng nhận tiền đất, nội dung: Bị đơn bán cho nguyên đơn phần đất diện tích 150m² (ghi nhầm 174,0m²), tọa lạc tại ấp Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau với giá 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

[5] Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực, không phù hợp về mặt hình thức. Tuy nhiên việc ký kết hợp đồng là do các bên tự nguyện thực hiện và đã thực hiện hơn 2/3 hợp đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn. Bị đơn đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Hiện bị đơn là bà Lê và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Cẩm T1 đồng ý thực hiện Hợp đồng. Đối với anh Lê Minh Hi vắng mặt, nhưng không có văn bản nêu ý kiến phản đối về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc bị đơn là bà Huỳnh Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Minh Hi, chị Lê Thị Cẩm T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng với nguyên đơn là phù hợp.

[6] Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Huỳnh Thị L trả cho nguyên đơn số tiền 5.280.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu trên là do nguyên đơn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận và đình chỉ.

[7] 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 cơ sở, đúng pháp luật.

[8] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận tiền đất ngày 19/4/2015), giữa bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T và bà Huỳnh Thị L, đối với phần đất thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau, diện tích 150m², qua đo đạc thực tế có diện tích 151.9m², theo bản vẽ của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong. Buộc bà Huỳnh Thị L, anh Lê Minh Hi, chị Lê Thị Cẩm T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với nguyên đơn.

[9] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 5.280.000 đồng.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện thanh toán, không đặt ra yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[11] Bị đơn không phải chịu án phí, được miễn nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 217, 218, 227, 228, 273 của Bộ luật TTDS;

Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận tiền đất), giữa bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T và bà Huỳnh Thị L, đối với phần đất thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Tr, xã Th, thành phố C, tỉnh Cà Mau, qua đo đạc thực tế có diện tích 151.9m², theo bản vẽ ngày 07/3/2023, của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong.

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

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 5.280.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự chịu (đã thanh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn không phải nộp. Ngày 06/3/2024, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008199, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn không phải nộp, được miễn nộp.

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 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;
- Phòng công chứng Trần Mai Hương;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Hồng Thắm