

Bản án số: 182/2024/DS-ST
Ngày 30 – 9 - 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 HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Mộng Chi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Đăng
Ông Nguyễn Hải Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Trân – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim B, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp E, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Kim B trình bày:

Vào ngày 11 tháng 05 năm 2016 vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị N có chuyển nhượng cho bà một phần đất tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau, phần đất có diện tích tổng thể 15.235,6m² tại thửa số 15,16, tờ bản đồ 14. Phần đất có quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị N, hai

bên thỏa thuận giá sang nhượng là 220.000.000 đồng. Phần đất sang nhượng có vị trí như sau: Phía đông giáp phần đất bà M và ông T1; phía tây giáp phần đất ông C; phía nam giáp kinh 29; phía bắc giáp kinh 500. Sau khi ký vào giấy sang nhượng thì bà giao cho ông T và bà N đủ số tiền là 220.000.000 đồng; ông T, bà N giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T và Lê Thị N và bàn giao toàn bộ phần đất sang nhượng cho bà quản lý và sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Khi sang nhượng thỏa thuận bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng từ khi làm giấy sang nhượng đến nay ông T và bà N không ký các giấy tờ có liên quan để bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Đã rất nhiều lần bà yêu cầu ông T và bà N ký các giấy tờ thủ tục có liên quan để bà tiến hành chuyển quyền sử dụng đất thì ông T hứa hẹn nhưng không thực hiện nên bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện U Minh xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị N đã ký vào ngày 11 tháng 05 năm 2016 là hợp pháp; yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị N thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà để bà được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần có diện tích theo đo đạc thực tế là 15.202,6m², tọa lạc tại ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông T và bà N đúng theo quy định pháp luật nhưng ông T và bà N không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến ngày đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 26 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim B với ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị N là hợp pháp; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà **B** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **Nguyễn Kim B** với ông **Nguyễn Văn N1** lập ngày 11/5/2016 thấy rằng: Giữa bà **B** với ông **T**, bà **N1** có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, hợp đồng được lập bằng văn bản có xác nhận của trưởng **ấp A, xã N, huyện U** mặc dù hợp đồng chưa được **Ủy ban nhân dân xã N, huyện U** theo quy định tại **các điều 129, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015** nhưng việc chuyển nhượng đất của các bên đã được thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, bà **B** đã giao đủ số vàng chuyển nhượng và ông **T**, bà **N1** cũng đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho bà **B** quản lý sử dụng từ năm sau khi chuyển nhượng năm 2016 đến nay; ông **T** và bà **N1** cũng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **B** giữ để làm thủ tục sang tên. Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Kim B** và ông **Nguyễn Văn N1** là phù hợp, chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà **Nguyễn Kim B**.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà **B** được chấp nhận nên ông **T**, bà **N1** phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 200.000 đồng; chi phí đo đạc 10.347.480 đồng; chi phí định giá tài sản 8.424.000 đồng, tổng cộng là 18.971.480 đồng. Bà **B** đã nộp xong nên buộc ông **T**, bà **N1** có nghĩa vụ trả cho bà **B** số tiền trên.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **T**, bà **N1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Bà **B** không phải chịu án phí, bà đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 179, Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Điều 26 của 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Kim B** về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Kim B** với ông **Nguyễn Văn T** và bà **Lê Thị N** lập ngày 11/5/2016, diện tích theo đo đạc thực tế là 15.202,6m², một phần thửa số 15, 16, 17, 18 và thửa số 207, 208, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại **ấp A, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau** là hợp pháp, phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà **Lê Thị M** cạnh dài 443m và giáp đất ông **Lâm Đức T1** cạnh dài 70m.

- Hướng Tây giáp đất ông **Trịnh Văn C** tổng cạnh dài 512,58m.

- Hướng Bắc giáp kênh 500, cạnh dài 29,77m;

- Hướng Nam giáp đường Bê tông, cạnh dài 29,54m;

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 26/6/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Bà **Nguyễn Kim B** được tiếp tục sử dụng căn nhà cất trên đất có diện tích 98,5m², kết cấu bê tông cốt thép gia cố cừ tràm, cột sắt, vách tol, nền lót gạch Ceramic 50x50cm, mái tol; cửa sắt và mái che có diện tích 66,4m² khung cột sắt mái tol tráng kẽm.

2. Về án phí dân sự: Ông **Nguyễn Văn T** và bà **Lê Thị N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Bà **Nguyễn Kim B** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà **Nguyễn Kim B** đã nộp tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006361 ngày 05 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Nguyễn Văn T** và bà **Lê Thị N** liên đới trả lại cho bà **Nguyễn Kim B** chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng số tiền 18.971.480 (mười tám triệu chín trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm tám mươi) đồng.

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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Mộng Chi