

Bản án số: 15/2022/DS-ST  
Ngày 27 - 01 - 2022  
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 ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Minh Thịnh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Phạm Thị Hà

Ông Lê Văn Chuộng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Dơi.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 162/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Lê Thành B, sinh năm 1957; cư trú tại: Đường HTLO, k 6, p 6, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

***Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:*** Ông Bùi Văn H, sinh năm 1965, cư trú tại: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021) (có mặt).

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp TNC A, xã ĐM, huyện NC, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1965; cư trú tại: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H:*** Luật sư Đặng Huỳnh Q – Văn phòng luật sư Đặng Huỳnh Q – Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp NO, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Hồng Kim H, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp NO, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Lê Thành B trình bày:* Vào khoảng năm 1990, vợ chồng ông N là cha mẹ ruột của ông T cùng ông T thống nhất chuyển nhượng cho ông phần đất có diện tích 11.200m<sup>2</sup>, với giá 50 giá lúa, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, nhưng bảo số 05 đã thất lạc, ông T có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông quản lý. Thời điểm đó, ông T là người trực tiếp đong lúa và đem lúa xuống xuống. Năm 1991, ông chuyển nhượng lại phần đất cho ông Bùi Văn T1 và bà Hồng Kim H với giá 5,5 chỉ vàng 24k. Đến năm 1996, ông T1 và bà H chuyển nhượng phần đất lại cho ông H. Tất cả các lần chuyển nhượng nêu trên chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông với ông T.

*Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ba ông có nhận chuyển nhượng cho ông một phần đất ở ấp 1, xã TA, giá 3,5 chỉ vàng 24k (trong đó, vàng cưới vợ của ông là 1,5 chỉ vàng 24k, vàng của ba má ông là 02 chỉ vàng 24k). Sau một thời gian, ba má ông chuyển nhượng phần đất lại cho ông B, ông không đồng ý. Tuy nhiên ba má ông vẫn chuyển nhượng cho ông B. Khi chuyển nhượng cho ông B thì ông có nói khi nào ông có tiền thì ông chuộc đất lại. Việc ông B chuyển nhượng lại phần đất cho ông T1, bà H và ông T1, bà H chuyển nhượng lại cho ông H thì ông không biết. Nay ông yêu cầu được chuộc lại phần đất từ ông B.

*Ông Bùi Văn H trình bày:* Ngày 21/01/1996, ông có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.200m<sup>2</sup> tọa lạc ấp 1 (nay là ấp CK, xã QP) của ông Bùi Văn T1 và bà Hồng Kim H với giá 24 lượng vàng 24k, việc chuyển nhượng bằng giấy tay. Phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Lê Thành B, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho ông T1. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông với ông Bùi Văn T1 và bà Hồng Kim H.

*Ông Bùi Văn T1 và bà Hồng Kim H thống nhất trình bày:* Năm 1991, ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lê Thành B với diện tích 11.200m<sup>2</sup>, giá 5,5 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng phần đất còn đứng tên ông Nguyễn Văn T. Năm 1996, ông bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích chuyển nhượng của ông B cho ông H, giá 24 cây vàng 24k. Nay ông bà đồng ý yêu cầu của ông H.

Tại phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

- Ông H đại diện theo ủy quyền của ông B giữ nguyên quan điểm, không có yêu cầu khác.

- Ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B, ông yêu cầu ông B cho ông chuộc lại phần đất chuyển nhượng.

- Ông H xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông T1 và bà H.

- Ông T1 thống nhất việc rút đơn của ông H. Ông thống nhất yêu cầu của ông B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 131, 505, 507 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; 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 Lê Thành B. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông B với ông T đối với phần đất có diện tích 11.200m<sup>2</sup> tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự, chi phí xem xét tại chỗ các 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: Ông Lê Thành B khởi kiện ông Nguyễn Văn T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bà Hồng Kim H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà H.

[3] Xét lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông B và ông T thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, khi chuyển nhượng phần đất do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên, ông T cho rằng việc chuyển nhượng ông không tự nguyện. Xét thấy: Lời trình bày của ông T không được ông B thừa nhận. Bởi vì, ông B cho rằng ông T là người đóng lúa và đưa lúa xuống xuống. Ngoài các lời trình bày nêu trên thì các đương sự không có tài liệu hay chứng cứ gì khác chứng minh.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Mặc dù ông T cho rằng khi chuyển nhượng đất thì ông không tự nguyện, ông có ngăn cản. Tuy nhiên, theo nội dung trình bày của ông T tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/5/2021 thể hiện “Ba tôi sang cho anh khi nào tôi có tiền tôi chuộc lại”. Như vậy, lời trình bày của ông T có sự

mâu thuẫn nhau. Mặt khác, phần đất được chuyển nhượng năm 1990, đến năm 1991 ông B chuyển nhượng đất lại cho ông T1 và bà H, năm 1996 ông T1, bà H chuyển nhượng lại cho ông H nhưng ông T không có ý kiến hay khiếu nại gì. Việc này thể hiện ông T đã mặc nhiên thừa nhận ông đã tự nguyện chuyển nhượng đất cho ông B. Đồng thời, theo khoản 1 Điều 247 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu “Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn mười năm đối với động sản, ba mươi năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”. Như vậy, ông B đã chiếm hữu phần đất không có căn cứ pháp luật, nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn trên ba mươi năm nên ông B là chủ sở hữu phần đất chuyển nhượng. Do đó, lời trình bày của ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Bé, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đương sự đã đảm bảo quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, đó là: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: “b3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”. Phần đất sau khi chuyển nhượng ông B chuyển nhượng lại cho ông T1, bà H và ông T1, bà H đã chuyển nhượng lại cho ông H, sau đó ông H xây nhà ở, giếng nước khoan, trồng cây dừa, chuối, xoài và trong quá trình quản lý sử dụng phần đất ông H có cải tạo, sên, vét đất. Trong khi đó, ông T không phản đối hay khiếu nại những việc làm của ông B, ông T1, bà H và ông H.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự đã đảm bảo tất cả các điều kiện để được công nhận hợp đồng theo hướng dẫn điểm b3 tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông B với ông T.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 10/01/2021 và tại phiên tòa ông H xin rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà H. Xét thấy: Việc rút yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử là phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Xét hiện trạng phần đất tranh chấp: Trên phần đất có một phần căn nhà của ông H, một số cây dừa, chuối, xoài ... của ông H. Tại phiên tòa, các đương sự tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[7] Xét kiến nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, thấy rằng: Đề nghị của người bảo vệ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án, án phí và chi phí tố tụng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét về án phí dân sự: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

[10] Xét về chi phí xem xét tại chỗ: Ông T phải chịu chi phí xem xét tại chỗ được quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228; Điều 5; Điều 91; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 157; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 131; Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 3 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành B.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập năm 1990 giữa ông Lê Thành B với ông Nguyễn Văn T đối với phần đất có diện tích 11.200m<sup>2</sup> (mười một ngàn hai trăm mét vuông) tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Nhan Văn L, dài 544,54m;
- Hướng Tây giáp phần đất của ông Đỗ Văn H1, dài 549,04m;
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Bùi Hữu P, dài 20,04m;
- Hướng Bắc giáp sông CK, dài 20,04m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông Bùi Văn H với ông Bùi Văn T1 và bà Hồng Kim H ngày 21/01/1996.

### 3. Về án phí dân sự:

3.1. Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

3.2. Ông Bùi Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0011997 ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

4. Về chi phí xem xét tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T phải chịu chi phí là 300.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Bùi Văn H.

5. Kể từ ngày ông Bùi Văn H có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành là 300.000 đồng, nếu ông Nguyễn Văn T chậm thi hành đối với khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông T còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. 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 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.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Trương Minh Thịnh**

