

Bản án số: 138/2020/DS-ST
Ngày 30 – 11 – 2020
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 Nguyễn Văn Càn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Bà Ngô Hồng Dưỡng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 30 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 466/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đào Văn K, sinh năm 1962; cư trú tại: Khu vực X, khóm Y, thị trấn N, huyện N1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu vực X, khóm Y, thị trấn N, huyện N1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hứa Văn T, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp X1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan: Bà Đỗ Cẩm L1; cư trú tại: Ấp X1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa của ông Đào Văn K và bà Huỳnh Kim L, thể hiện:*

Vào năm 2016, ông K và bà L 03 lần nhận chuyển nhượng phần đất của ông Hứa Văn T và bà Đỗ Cẩm L1 kích thước ngang 13m, dài 30m tại ấp X1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với giá 240.000.000 đồng. Ngày 02/11/2016, ông K, bà L và ông T đến Ủy ban nhân dân xã Q lập hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất trên nhưng ghi giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng và đã tiến hành cặm trụ đá địa chính phần đất chuyển nhượng. Hiện nay, phần đất ông T, bà L1 chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông K, bà L; do vậy, ông K, bà L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã thiết lập giữa các bên và yêu cầu ông T và bà L1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền chuyển tên quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

* *Đối với ông Hứa Văn T và bà Đỗ Cẩm L1:* Đã được tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu của ông K, bà L và các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Ngày 20/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi nhận được đơn yêu cầu hoãn phiên hòa giải (do bưu điện chuyển đến) mở vào ngày 21/7/2020 và yêu cầu hoãn lại thời gian 02 tháng. Qua các lần triệu tập hòa giải, xét xử thì ông T, bà L1 đều vắng mặt và không có ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các điều 692, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 của Luật Đất đai và 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn K và bà Huỳnh Kim L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thiết lập ngày 02/11/2016 giữa ông K, bà L với ông T; buộc ông T, bà L1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Hứa Văn T và bà Đỗ Cẩm L1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án:

Ông Đỗ Văn K và bà Huỳnh Kim L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã thiết lập ngày 02/11/2016 với ông Hứa Văn T; yêu cầu được sử dụng phần đất và yêu cầu ông T và bà Đỗ Kim L phải đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Do vậy, trong vụ án này, ông K, bà L cùng là nguyên đơn, ông T là bị đơn và bà L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan.

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2016 thể hiện: Ông T chuyển nhượng cho ông K, bà L diện tích 360m² (chiều ngang 13m và chiều dài 30m) tại ấp X1, xã Q, huyện Đ tỉnh Cà Mau với giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Theo ông K, bà L thì các bên chuyển nhượng 03 lần với diện tích đất trên theo giá thực tế là 240.000.000 đồng và đã tiến hành cặm trụ đá địa chính. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ về các nội dung này nhưng ông T, bà L1 không có ý kiến phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Trên cơ sở các trụ đá địa chính đối với phần đất chuyển nhượng đã cặm từ trước từ trước, ngày 09/9/2020 Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi kết hợp với cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất chuyển nhượng có diện tích 360m² nằm trong thửa 1106, tờ bản đồ số 04 (Bản đồ 299) do ông Hứa Văn T đứng tên Giấy chứng nhận số BP 407668 cấp ngày 06/9/2014. Phần đất có các phía tiếp giáp:

- Phía Đông: Tiếp giáp phần đất thuộc hành lang lộ giới Lộ xe Chà Là – Quách Phẩm, dài 13,6m.
- Phía Tây: Tiếp giáp phần đất của ông T, dài 13m.
- Phía Nam: Tiếp giáp phần đất của ông T, dài 29,1m.
- Phía Bắc: Tiếp giáp phần đất của ông T, dài 29,28m.

Tại ngày xem xét, thẩm định tại chỗ, qua tham khảo giá đất tại địa phương ông K, bà L xác định giá đất tại thời điểm này là 800.000 đồng/m².

Tòa án đã thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ cho các đương sự (trong đó có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và giá trị đất do ông K, bà L đưa ra) nhưng ông T, bà L1 không có ý kiến phản đối gì về vấn đề này. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các kết quả này để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thiết lập ngày 02/11/2016, thấy rằng: Hợp đồng được thiết lập bằng văn bản được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ và tiến hành cặm trụ đá địa chính, hợp đồng này đã phù hợp với Điều 188 của Luật Đất đai; các điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Mặc dù phần đất chuyển nhượng chưa được cập nhật, chính lý biến động nhưng ông K, bà L đã thanh toán xong và đã nhận đất sử dụng nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã phát sinh hiệu lực.

[6] Xét về nghĩa vụ liên đới của bà L1: Phần đất do ông T đứng tên là tài sản chung của ông T, bà L1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, bà L; ông K, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ cho ông T; trong khi đó, bà L1 không có ý kiến gì về các giao dịch do ông T thực hiện nên bà L1 phải thực hiện quyền và nghĩa vụ cùng với ông T theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

[7] Từ sự phân tích ở trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L và ông T, buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà L tại phần đất có diện tích theo thẩm định thực tế là 360m² tại ấp X1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau nằm trong thửa 1106, tờ bản đồ số 04 do ông T đứng tên Giấy chứng nhận.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, ông K, bà L đồng ý chịu số tiền đã thanh toán đối với chi phí này là 2.381.000 đồng. Xét thấy, việc ông K, bà L tự nguyện chịu đối với chi phí này, không trái quy định của pháp luật nên được công nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 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 thì ông T phải chịu án phí không giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn K và và Huỳnh Kim L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đã thiết lập vào ngày 02 tháng 11 năm 2016 giữa ông K, bà L với ông Hứa Văn T.

Buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thiết lập với ông K, bà L đối với phần đất tại ấp X1, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau có diện tích theo thẩm định thực tế là 360m² nằm trong thửa 1106, tờ bản đồ số 04 (Bản đồ 299) do ông T đứng tên Giấy chứng nhận số BP 407668 cấp ngày 06/9/2014. Phần đất có các phía tiếp giáp:

- Phía Đông: Tiếp giáp phần đất thuộc hành lang lộ giới Lộ xe Chà Là – Quách Phẩm (điểm M2 M3), dài 13,6m.

- Phía Tây: Tiếp giáp phần đất của ông T (điểm M1M4), dài 13m.

- Phía Nam: Tiếp giáp phần đất của ông T (điểm M3M4), dài 29,1m.

- Phía Bắc: Tiếp giáp phần đất của ông T (điểm M1M2), dài 29,28m.

(kèm theo mảnh trích đo địa chính số 130- 2020 ngày 14/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi)

Ông T và bà Đỗ Cẩm L1 cùng với ông K, bà L có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích đất đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông T, bà L gây khó khăn thì ông K, bà L được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông K, bà L tự nguyện chịu số tiền 2.381.000 đồng (hai triệu ba trăm tám mươi một nghìn đồng) (đã đối chiếu thanh toán xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hứa Minh T phải chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

- Ông K và bà L không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông K, bà L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0010827 ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

4. 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.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- CCTHADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Càn

