

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 200/2020/DS-ST

Ngày 30 tháng 11 năm 2020

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, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị K Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Út là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Đắc Bắc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 855/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 222, đường C, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Ông Dương Quốc P, sinh năm 1979 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 200, đường T, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N – Văn phòng luật sư Ánh Sáng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1966 (Xin vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1977 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Dương Quốc P trình bày: Vào ngày 30/8/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng một phần đất do ông Nguyễn Văn X đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 29/5/2006, tờ bản đồ số 08, thửa số 174, tọa lạc tại ấp T, xã L,

thành phố C, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông bà. Phần đất chuyển nhượng có tổng diện tích 347,05m², cụ thể các phần đất như sau: Phần đất phía sau căn nhà của ông X: Ngang 10,8m x dài 20,5m = 221,4m²; Phần đất phía trước căn nhà của ông X: Ngang 5,8m x dài 13m = 75,4m²; Phần đất bên hông căn nhà của ông X: Ngang 1,5m x dài 33,5m = 50,25m² (sử dụng làm đường đi). Giá chuyển nhượng các phần đất trên với số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên lập giấy chuyển nhượng bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực, đã giao đất và giao tiền xong. Vợ chồng ông X, bà K cam kết là trong vòng 03 ngày sẽ tách quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện theo cam kết. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông X, bà K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/8/2019, làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng 347,05m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông bà được đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 23/9/2020 và ngày 06/11/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn X trình bày: Vào ngày 30/8/2019 ông và vợ là Nguyễn Thị K có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Dương Quốc P, bà Nguyễn Thị T. Việc chuyển nhượng hai bên có ký giấy tay, không công chứng chứng thực. Phần đất chuyển nhượng đúng như giấy chuyển nhượng đất ngày 30/8/2019 ghi nhận. cụ thể: Phần đất phía sau căn nhà: Ngang 10,8m x dài 20,5m = 221,4m²; Phần đất phía trước căn nhà: Ngang 5,8m x dài 13m = 75,4m²; Phần đất bên hông căn nhà: Ngang 1,5m x dài 33,5m = 50,25m². Tổng diện tích 347,05m², tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong. Nay ông P, bà Thẩm khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích 347,05m² thì ông đồng ý. Tuy nhiên, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hiện nay do con của ông là anh Nguyễn Minh Tấn đang quản lý, ông không biết hiện nay Tấn ở đâu nên không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà T, ông P được.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 23/10/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày: Ngày 30/8/2019 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quốc P phần đất được thể hiện theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 30/8/2019 với tổng diện tích 347,05m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Phần đất này do chồng của bà là ông Nguyễn Văn X đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Vợ chồng bà T đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng bà T. Giấy chuyển nhượng đất không có chứng thực của chính quyền địa phương, chỉ có 02 bên chuyển nhượng và bàn cậ ký tên. Nay bà T, ông P yêu cầu vợ chồng bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà đồng ý. Nhưng do hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do con riêng của chồng bà đang giữ nên vợ chồng bà không làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà T được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp và công nhận phần đất chuyển nhượng của bị đơn có diện tích 338,6m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau được thể hiện tại Trích đo hiện trạng đất tranh chấp

ngày 30/9/2020 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn để được xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất có diện tích 338,6m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Dương Quốc P, bị đơn là ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị K xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được Xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/9/2020 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 338,6m² thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 24 (Bản đồ chỉnh lý năm 2009), tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn X đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 29/5/2006 với tổng diện tích 11.669,4m², tờ bản đồ số 08, thửa số 174, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định: Vào ngày 30/8/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị K có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quốc P phần đất được với tổng diện tích 347,05m² (theo đo đạc thực tế là 338,6m²) tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ làm giấy tay, thể hiện tại “Giấy chuyển nhượng đất ngày 30/8/2019” không có xác nhận của chính quyền địa phương, không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Bà Thắm, ông P đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông X, bà K và ông X, bà K đã giao đất cho bà Thắm, ông P quản lý, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có xảy ra, mặc dù hình thức hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật nhưng nội dung hợp đồng đã được các bên thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã nhận tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và cất nhà ở trên đất cho đến nay. Bên chuyển nhượng cũng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Bị đơn đồng ý tách phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn được đứng tên quyền sử dụng. Do

đó, hợp đồng chuyển nhượng này được công nhận là hợp pháp và có đủ cơ sở để công nhận phần đất có diện tích 338,6m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về việc công nhận phần đất có diện tích 338,6m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có cơ sở, được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc và các chi phí tố tụng khác thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự không có giá ngạch: Nguyên đơn không phải chịu án phí, có dự nộp nên được nhận lại. Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 223, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166 của Luật đất đai; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quốc P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quốc P với ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị K là hợp pháp.

Công nhận phần đất có diện tích 338,6m² thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quốc P.

(Có bản vẽ kèm theo)

Bà T, ông P có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

- Bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quốc P không phải chịu, có dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0001749 ngày 06/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp).

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 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, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

(Đã ký)

Trần Thị K Trang