

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 135/2019/DS-ST
Ngày 28 – 10 - 2020
“Về việc 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 C, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Tấn Liêm

Ông Nguyễn Văn Mầm

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Hằng Mơ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 10 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2020/TLST-DS ngày 25 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: 236/2020/QĐXX-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: 62, Lý Bôn, khóm 6, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lâm Văn Ph, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn trình bày:

Tôi có nhận chuyển nhượng đất của nhiều người, trong đó có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lâm Văn Ph phần đất thuộc thửa số 266, 267, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 171108 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/5/2002. Có vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất ông Phụng, ông H, cạnh dài 102,6 mét; Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Kỳ Hiệp và Nguyễn Hoàng Răng, cạnh dài 99 mét; Hướng Nam giáp phần đất Nguyễn Hồng Minh, Trương Tấn Lộc, Trần Văn Phước và Lâm Văn Ph, cạnh dài 75 mét; Hướng Bắc giáp ông Nguyễn Hoàng Răng, cạnh dài 69,8 mét.

Trong quá trình nhận chuyển nhượng đất hai bên có tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định. Tôi có đến cơ quan có chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hợp các thửa đất (tôi có nhận chuyển nhượng đất của nhiều người). Các cơ quan chuyên môn có đo đạc, xác định vị trí, hiện trạng đất đúng theo quy định. Tuy nhiên do Bản đồ khung ảnh trước đây và đo đạc thực tế thì có sự chênh lệch diện tích nhưng ít, không lớn. Do đó, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có lập biên bản đã được những người có mặt đồng ý ký tên vào biên bản cho tôi được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập bảng vẽ xong thì ông Lâm Văn Ph ngăn cản cho rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông diện tích 7.800m², theo đo đạc thực tế chỉ còn lại diện tích là 7.200m². Phần thừa lại 600m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã hủy bỏ. Nay đo đạc thực tế lại phần đất của ông H thừa 1008,7 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H. Như vậy trong 1008,7 m² có diện tích 600m² của ông Ph. Nay ông Ph đồng ý chuyển nhượng cho ông H phần diện tích đất này theo thời giá của thị trường, nếu ông H không đồng ý chuyển nhượng thì ông Ph ngăn không cho làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C buộc ông Lâm Văn Văn Ph phải thực hiện việc chuyển tên phần đất có diện tích 600m², vị trí: Hướng Đông giáp phần đất ông Phụng, ông H; Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Kỳ Hiệp và Nguyễn Hoàng Răng; Hướng Nam giáp phần đất Nguyễn Hồng Minh, Trương Tấn Lộc, Trần Văn Phước và Lâm Văn Ph, cạnh dài 75 mét; Hướng Bắc giáp ông Nguyễn Hoàng Răng. Nếu như ông Lâm Văn Ph cố tình kéo dài thời gian không thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H tiến hành hợp thửa mà làm

ảnh hưởng đến việc tôi lập dự án sản xuất kinh doanh, đầu tư cơ sở hạ tầng thì ông Ph phải bồi thường thiệt hại.

Đối với ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 417/TB-TLVA và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 417/TB-TA ngày 25/5/2020 nhưng ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M đều vắng mặt không lý do, Tòa án triệu tập họp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M không có mặt. Đối với ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân huyện C, cũng không có đơn yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 nên đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 217, 218, 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đối với ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Ph, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 733,8m². Án phí các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Ph, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập năm 2008, được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh

chấp tại xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi có Bản án của Tòa án các đương sự không có ý kiến gì về thời hiệu nên Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về tố tụng: Tại phiên tòa ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M đã vắng mặt lần thứ 2 nên Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[4] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/11/2008 do các bên xác lập ký kết có ghi rõ địa chỉ, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên tại Biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông H xác định đã nhận chuyển nhượng phần đất của ông Ph, bà M có diện tích 7.250m², tại tờ bản đồ số 03, số thửa 266, 267 địa chỉ tại ấp Sở Tại, xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 171108 do Ủy ban nhân dân huyện C cho ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M. Vì vậy, có cơ sở xác định vị trí đất theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là 733,8m², tại tờ bản đồ số 03, số thửa 266, 267 địa chỉ tại ấp Sở Tại, xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 171108 do Ủy ban nhân dân huyện C cho ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M.

[5] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H: Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M vào ngày 24/11/2008. Theo quy định Luật đất đai, Bộ luật dân sự thì: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất; Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất. Từ những chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; người thực hiện việc chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Sau khi ký kết

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Ph, bà M cũng đã bàn giao phần đất cho ông Ph. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình.

Tuy nhiên, tại Công văn số: 2679/CNVPĐKĐĐ ngày 20/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ thì ông Lâm Văn Ph được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 171108, phần đất gồm các thửa 258, 266, 267; tờ bản đồ số 3 (Bản đồ 299). Năm 2008, ông Ph chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H hết phần đất thuộc thửa đất số 266, 267 do UBND xã Thanh Phú xác lập hồ sơ. Qua đối chiếu thì vị trí thửa đất số 267 cấp cho ông Ph có trùm qua phần đất ông Lâm Văn Phụng và bà Nguyễn Thị Thôi chuyển nhượng cho ông H (Theo biên bản về việc xác minh đo đạc ngày 01/8/2008 của UBND xã Thanh Phú). Nên phần đất thuộc thửa đất số 266, 267 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph đã được chỉnh lý thu hồi. Điều đó cho thấy ông Lâm Văn Ph đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H toàn bộ diện tích đất, hiện nay ông Lâm Văn Ph không còn diện tích đất nào khác ngoài diện tích đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H. Đối với diện tích đất 733,8m², thửa số 267, tọa lạc ấp Sở Tại, xã Thanh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Ph trùm qua phần đất của ông Lâm Văn Phụng và bà Nguyễn Thị Thôi chuyển nhượng cho ông H nên Nhà nước chỉnh lý thu hồi. Như vậy, ông Nguyễn Văn H có quyền liên hệ với Cơ quan có chức năng để thực hiện việc kê khai, đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do không chấp nhận yêu cầu của ông H nên ông H phải chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 5.187.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 26, 35, 39, 147, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H đối với ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 733,8m², tọa lạc ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Đối với tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền là 5.187.000 đồng (ông H đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền là 300.000 đồng, đã qua ông H có dự nộp số tiền 300.000 đồng tại lai thu số 0005393 ngày 25/5/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (chuyển thu). Ông Lâm Văn Ph, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Huỳnh Minh Tính