

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST  
Ngày 02 - 02 - 2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền 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 Ngô Giang Nam.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Hùng

Ông Đặng Hữu Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Chí Đệ 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 Võ Việt Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 560/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1957. (có mặt)

2. Bà Tạ Hồng S, sinh năm 1958. (có mặt)

Cùng cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C.

- *Bị đơn:* 1. Ông Diệp Văn U. (vắng mặt)

2. Bà Ngô Thanh T. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Tân Điền B, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

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

1. Ông Diệp Văn S1. (vắng mặt)

2. Ông Diệp Văn C. (vắng mặt)

Cư trú tại: Khóm 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C.

3. Bà Diệp Thị N. (vắng mặt)

Cư trú tại: Ấp Tân Điền, xã Tân D, huyện Đ, tỉnh C.

4. Bà Diệp Thị N1. (vắng mặt)

Cư trú tại: Ấp Tân Điền B, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

5. Bà Diệp Thị S2. (vắng mặt)

Cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C.

6. Bà Diệp Thị B (chết);

- *Người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Bích:*

6.1. Ông Huỳnh Văn N2, sinh năm 1940. (vắng mặt)

6.2. Chị Huỳnh Thị H, sinh năm 1973. (vắng mặt)

6.3. Anh Huỳnh Tý H1, sinh năm 1980. (vắng mặt)

6.4. Anh Huỳnh Út N3, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Tân Thành B, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 02 năm 2020 trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S trình bày:* Vào ngày 12/02/1998 tại nhà cụ Đặng Thị M (chết) vợ chồng ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T và vợ chồng ông giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi giao kết vợ chồng ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T và cụ Đặng Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông phần đất diện tích 6,46 công tầm lớn ( $6,46 \text{ công} \times 1.296 \text{ m}^2 / 1 \text{ công tầm lớn} = \text{tích } 8.372,16 \text{ m}^2$ ), giá chuyển nhượng 43 chỉ vàng 24k. Phần đất tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do cụ Diệp Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng có các hướng tiếp giáp:

- Hướng Đông giáp đất Diệp Thành K ;
- Hướng Tây giáp đất Phạm Hoàng L ;
- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn Y ;
- Hướng Bắc giáp Diệp Thành K và Diệp Văn U.

Hợp đồng chuyển nhượng có sự đồng ý của anh em ông U thống nhất ký tên trong hợp đồng và được chính quyền địa phương xác nhận. Sau đó vợ chồng ông giao vàng và đã nhận đủ diện tích đất 8.372,16m<sup>2</sup> canh tác đến nay.

Vợ chồng ông cánh tác đến năm 2001 có yêu cầu ông U và những anh em trong gia đình ông U tách quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông, nhưng phía ông U và gia đình không thực hiện.

Nay, ông L và bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn U và bà Ngô Thanh T với ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S được thiết lập ngày 12/02/1998 là hợp pháp phần đất theo đo đạc

thực tế có diện tích 8.080,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

*Đối với bị đơn ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T* : Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông U và bà T theo quy định pháp luật, nhưng ông U và bà T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Văn Sơn và ông Diệp Văn C trình bày:* Các ông xác định không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa vợ chồng ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S với vợ chồng ông Diệp Văn U và bà Ngô Thanh Th .

*Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị N , bà Diệp Thị N , bà Diệp Thị S , ông Huỳnh Văn N , chị Huỳnh Thị H , anh Huỳnh Tý H và anh Huỳnh Út N* : Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định pháp luật, nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các điều 3, 30, 31 Luật đất đai năm 1993; các điều 131, 139, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; 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 của ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S . Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 12/02/1998 giữa ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S với ông Diệp Văn U và bà Ngô Thanh T đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 8.080,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự sơ thẩm ông U và bà T phải chịu theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông L và bà S về việc chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 500.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T là bị đơn và ông Diệp Văn S , ông Diệp Văn C , bà Diệp Thị N , bà Diệp Thị N , bà Diệp Thị S , ông Huỳnh Văn N, chị Huỳnh Thị H , anh Huỳnh Tý H và anh Huỳnh Út N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do. Căn

cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T với vợ chồng ông bà vào ngày 12/02/1998 có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S với ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T lập ngày 12/02/1998. Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà S với ông U và bà T đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung của hợp đồng được quy định tại các điều 705, 706, 708, 711 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 75 của Luật đất đai năm 1993. Nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự 1995 *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Cũng như, khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy định *“Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện”*.

Ngoài ra, tại thời điểm ông U và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà S, ông U và bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 *“...có giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sử dụng nhà ở gắn liền với đất...”*

Tuy nhiên, theo tinh thần Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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 tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 *“Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003”* và a.6 *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*. Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng 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, thì

Toà án công nhận hợp đồng. Viện dẫn theo hướng dẫn trên thấy rằng, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L và bà S đã quản lý sử dụng, bồi đắp, đầu tư, cải tạo phần đất nuôi trồng thủy sản để phát triển kinh tế gia đình hơn 22 năm và phía ông U và bà T cùng gia đình ông U không phản đối.

Hơn nữa, theo Công văn số 586/UBND-VP ngày 09/11/2020 của Ủy ban nhân dân xã Tạ An Khương xác định về phần đất diện tích 8.372.16m<sup>2</sup> “...vào năm 1998 bà Đặng Thị M, ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T có làm giấy sang nhượng 6,46 công tằm lớn cho ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S là đúng... trong qua trình sử dụng phần đất trên ông L và bà S không tranh chấp với ai. Ngoài ra, khi ông L và bà S quản lý phần đất nói trên cơ bản thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với địa phương...”.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S với ông Diệp Văn U, bà Ngô Thanh T lập ngày 12/02/1998 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 8.080,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau đã được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Diệp Văn H theo sổ vô số: 01951; QĐ số: 65 - 11/11/1989.

[5] Về chi phí xem xét hiện trạng: Tại phiên tòa ông L và bà S tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã được đo đạc xong vào ngày 09/10/2020. Đây là sự tự nguyện của ông L và bà S nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Ông U và bà T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 31, Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng L và bà Tạ Hồng S với ông Diệp Văn U và bà Ngô Thanh T lập ngày 12/02/1998 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 8.080,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Diệp Văn H theo sổ vô số: 01951; QĐ số: 65 - 11/11/1989 có các hướng tiếp giáp:

- Hướng Đông giáp đất Diệp Thành K, cạnh 4 - 5 dài 199,28m;
- Hướng Tây giáp đất Phạm Hoàng L, cạnh 1 - 6 dài 200,65m;
- Hướng Nam giáp đất Nguyễn Văn Y, cạnh 5 - 6 dài 14,52m;
- Hướng Bắc giáp đất Diệp Thành K và Diệp Văn U, cạnh 1 - 4 dài 66,61m.

(có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo)

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Diệp Văn U và bà Ngô Thanh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

**(Đã ký)**

**Ngô Giang Nam**