

Bản án số: 53/2020/DS-ST  
Ngày 08-7-2020  
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 Đặng Quốc Trọng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Châu Trung Trực

Ông Nguyễn Ngọc Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

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

Trong các ngày 09 tháng 6 và 08 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 340/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đặng Quốc B, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp VĐ, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đặng Minh D, sinh năm 1940; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Anh Đặng Bình X, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Lê Kim N, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Anh Đặng Quốc T; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Lê Thị C; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Chị Trần Cẩm T, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Anh Trần Hoàng T (An T), sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Chị Huỳnh Kim N, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Anh Võ Văn D; cư trú tại: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp VĐ, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

10. Anh Đặng Minh H, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp CT, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

11. Ông Trương Hùng N; cư trú tại: Ấp TLB, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt ngày 09/6/2020; ngày 08/7/2020 vắng mặt).

12. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp BH, xã TGĐ, huyện NC, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### *Anh Đặng Quốc B trình bày:*

Trước đây, anh Đặng Quốc B và chị Phạm Thị T có cho ông Đặng Minh D và bà Lê Thị P mượn vàng và tiền nhiều lần. Đến ngày 09/9/2009 al giữa anh B, ông D và bà P thống nhất ông D và bà P nợ anh B tổng số là 08 lượng vàng 24k và thỏa thuận sang cho anh B 05 công tầm lớn để trừ số nợ trên. Sau khi làm biên nhận, ông D và bà P giao cho anh B quản lý, sử dụng phần đất theo như thỏa thuận nhưng anh B không trực tiếp canh tác mà cho anh Đặng Quốc T thuê 5.000.000đ/năm/5 công, thời hạn thuê 03 năm, không có làm hợp đồng thuê. Anh T canh tác phần đất này đến khoảng năm 2012 anh T bỏ nhà đi BD làm, sau khi anh T đi anh B cho anh X thuê lại với giá 5.000.000đ/năm/5 công, không thỏa thuận thời gian thuê và cũng không làm hợp đồng thuê, anh X trả tiền thuê được 02 năm với số tiền 10.000.000đ đến nay không trả tiền thuê đất. Đến năm 2017, ông D làm thủ tục tặng cho toàn bộ phần đất ông D đứng tên trong đó có phần đất chuyển nhượng cho anh B. Sau khi được tặng cho, anh X lấy phân nửa phần đất tặng cho lại vợ anh là chị Lê Kim N và hiện tại phần đất ông D chuyển nhượng cho anh B đã được anh X cầm cố cho chị Huỳnh Kim N và anh Võ Văn D với giá 800.000.000đ.

Nay anh B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh B với ông D và bà P tại biên nhận ngày 09/9/2009 al, buộc ông D và anh X có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 6.480,0m<sup>2</sup> tọa lạc ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất ông Trần Hoàng T và chị Phạm Mộng Đ; hướng Nam giáp phần đất chị Lê Kim N; hướng Đông và hướng Tây giáp phần đất anh Đặng Bình X.

*Ông Đặng Minh D trình bày:* Trước đây, ông có mượn của vợ chồng anh B một số tiền và vàng để trị bệnh cho bà P. Sau đó, ông viết biên nhận đồng ý chuyển nhượng cho anh B 05 công đất để trừ nợ. Ông xin anh B 2,5 công đất, còn lại 2,5

công đất thì anh X sẽ trả cho anh B. Ông xin từ chối tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

*Anh Đặng Bình X trình bày:* Trước đây, anh có biết ông D có mượn tiền của anh B và cũng có nghe nói ông D chuyển nhượng một phần đất cho anh B để trừ nợ. Anh X đồng ý giao cho ông D 2,5 công đất để trả cho anh B nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên khi nào có tiền anh sẽ đưa cho anh B. Việc thỏa thuận giữa ông D và anh B không liên quan đến anh.

*Chị Huỳnh Kim N và anh Võ Văn D thống nhất trình bày:* Ngày 03/12/2018, chị và anh D nhận cầm cố toàn bộ phần đất do anh X đứng tên quyền sử dụng với giá 800.000.000đ, thời hạn cố là 04 năm, anh chị đã giao đủ tiền cho anh X và đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng cầm cố giữa hai bên. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo pháp luật và xin từ chối tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

*Chị Trần Cẩm T và anh Trần Hoàng T thống nhất trình bày:* Trước đây, anh chị có cổ phần đất do chị Lê Kim N đứng tên quyền sử dụng, sau khi cổ anh chị cho chị N thuê lại. Anh chị xin từ chối tham gia tố tụng.

*Chị Đặng Thị N trình bày:* Trước đây, ông D và bà P có mượn anh B tổng số 08 lượng vàng 24k và thỏa thuận chuyển nhượng cho anh B 05 công đất tầm lớn để trừ số nợ trên. Chị có biết anh B có cho anh T và anh X thuê lại đất. Chị thống nhất và không có ý kiến gì liên quan đến phần đất ông D, bà P đã chuyển nhượng cho anh B và không đặt ra tranh chấp đối với phần đất ông D cho anh X.

*Anh Trương Hùng N trình bày:* Trước đây, anh có nghe ông D thiếu tiền và vàng anh B nhưng không rõ thiếu bao nhiêu và cũng nghe ông D chuyển nhượng cho anh B 05 công đất để trừ nợ. Ngoài ra, ông D có cho riêng anh 03 công đất nhưng chưa làm quyền sử dụng đất. Anh không đặt ra yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất ông D cho.

*Anh Đặng Minh H trình bày:* Trước đây, anh có biết ông D, bà P nợ anh B 08 cây vàng 24k và thỏa thuận đưa 05 công đất tầm lớn để trừ số nợ. Sau đó, anh B có cho anh T và anh X thuê lại. Anh xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, anh B xác định Biên nhận được anh B, ông D và bà P lập vào ngày 09/9/2009 al còn Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 09/9/2009 được anh và ông D lập sau khi ông D đã tặng cho anh X toàn bộ phần đất. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông D, bà P, anh yêu cầu ông D có trách nhiệm trả lại cho anh 80 chỉ vàng 24k, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, chuyển hồ sơ cho Công an điều tra để xác định việc tặng cho giữa ông D với anh X có dấu hiệu lừa dối không.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, anh Đặng Quốc T, chị Lê Thị C và chị Lê Kim N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh chị vẫn vắng mặt

không có lý do và không có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đặng Minh D, chị Phạm Thị T, chị Trần Cẩm T, anh Trần Hoàng T, chị Huỳnh Kim N, anh Võ Văn D, anh Đặng Minh H, chị Đặng Kim N có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh Đặng Bình X, chị Lê Kim N, anh Đặng Quốc T và chị Lê Thị C đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông D, bà P. Buộc ông D và anh X có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng phần đất cho anh đứng tên quyền sử dụng. Nên quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Lời trình bày của anh B phù hợp với Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 09/9/2009 al giữa anh B với ông D, phù hợp với Biên nhận ngày 09/9/2009 al giữa ông D, bà P với anh B, phù hợp với Biên bản hòa giải ngày 08/02/2018 của Ủy ban nhân dân xã NH và phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Trước đây, ông D, bà P có mượn anh B, chị T tiền và vàng nhiều lần, đến ngày 09/9/2009 al giữa hai bên thống nhất ông D, bà P còn nợ anh B tổng số 08 cây vàng 24k và thỏa thuận chuyển nhượng 05 công đất tầm lớn tọa lạc ấp MH, xã H, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do ông D đứng tên quyền sử dụng để trừ số nợ trên.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà P với anh B tại Biên nhận ngày 09/9/2009 al thấy rằng: Hợp đồng giữa ông D, bà P với anh B không tuân thủ về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 124, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 107 Luật đất đai năm 2003. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được thiết lập từ năm 2009 đến khi ông D tặng cho anh X đã trải qua thời gian dài nhưng anh B, ông D và bà P không làm thủ tục sang tên cho anh B đúng theo quy định của pháp luật là có lỗi của các bên. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay, anh B không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng dẫn đến năm 2017, ông D lấy toàn bộ phần đất ông đứng tên trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho anh B tặng cho anh X, đến khi anh B phát hiện thì hồ sơ, thủ tục tặng cho giữa ông D với anh X đã hoàn thành và anh X đã được cấp quyền sử dụng đất. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với ông D, bà P bị vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông D, bà P có nghĩa vụ trả lại anh B 80 chỉ vàng 24k và anh B có nghĩa vụ trả đất lại cho ông D. Xét thấy: Tại phiên Tòa, anh B chỉ yêu cầu ông D có trách nhiệm trả cho anh 80 chỉ vàng 24k, thấy rằng đây là quyền tự định đoạt của đương sự, yêu cầu trên của

anh B là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Đối với phần đất từ khi chuyển nhượng đến nay anh B không trực tiếp quản lý, sử dụng nên không buộc anh B trả lại đất. Theo đó, ông D có trách nhiệm trả lại cho anh B 80 chỉ vàng 24k.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát yêu cầu chuyển hồ sơ cho Công an điều tra để xác định việc tặng cho giữa ông D với anh X có dấu hiệu lừa dối không. Xét thấy: Như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với ông D, bà P đã bị vô hiệu. Việc ông D tặng cho đất anh X là hoàn toàn tự nguyện, ông D không thu được lợi ích vật chất từ việc tặng cho, không có cơ sở xác định ông D bị anh X ép buộc để tặng cho đất và tại phiên tòa anh B cũng không yêu cầu xử lý hình sự đối với ông D. Nên Hội đồng xét xử không cần thiết chuyển hồ sơ cho Công an điều tra liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với anh X theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh B phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Tòa án đã có thông báo cho ông D được biết ông thuộc trường hợp được miễn án phí với lý do là người cao tuổi, nếu ông có yêu cầu được miễn án phí thì phải làm đơn gửi cho Tòa án trong thời hạn 15 ngày nhưng hết thời hạn trên ông D vẫn không gửi đơn đề nghị miễn án phí theo đúng quy định tại Điều 14 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. Do đó, ông D phải chịu án phí số tiền: 7.714.500đ (80 chỉ vàng 24k x 4.910.000đ/chỉ = 392.800.000đ x 5% = 7.714.500đ).

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh B phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về quyền kháng cáo: Anh Trương Hùng N có mặt tại phiên vào ngày 09 tháng 6 nhưng đến ngày 08 tháng 7 anh N vắng mặt với lý do bận việc gia đình nên anh N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 91; Điều 5; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, 124, 127, 134, 137, 410, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 107 và Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 14, Điều

26 và 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Quốc B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh B với ông D và bà P tại biên nhận ngày 09/9/2009 al. Buộc ông D và anh X có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 6.480,0m<sup>2</sup> tọa lạc ấp MH, xã NH, huyện DD, tỉnh Cà Mau. Có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất ông Trần Hoàng T và chị Phạm Mộng Đ; hướng Nam giáp phần đất chị Lê Kim N; hướng Đông và hướng Tây giáp phần đất anh Đặng Bình X.

Buộc ông Đặng Minh D có trách nhiệm trả cho anh Đặng Quốc B 80 chỉ vàng 24k.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Đặng Quốc B phải chịu 300.000đ. Anh B đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0008806 ngày 07/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự, anh B đã nộp đủ.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đặng Minh D phải chịu 7.714.500đ (bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Đặng Quốc B phải chịu 7.000.000đ (đã nộp đủ).

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.

Anh B có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Dương sự còn lại có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Quốc Trọng**

