

**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: 232/2023/DS-ST
Ngày 18 – 9 – 2023
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: Bà Biện Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Ông Nguyễn Văn Hiến

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 275/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm: 1968

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Trọng Nghĩa, sinh năm 1987; cư trú tại: Khóm A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1966 và bà Mai Hồng T1, sinh năm 1966; cư trú tại: Khóm A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người giám hộ cho ông Trương Văn T là bà Mai Hồng T1 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trương Văn T là bà Trần Như N – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện C; Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Bà Bùi Thị T2; cư trú tại: Khóm A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P trình bày:* Vào ngày 06/3/2002 và ngày 06/02/2008 ông Nguyễn Hoàng P có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Trương Văn T và bà Mai Hồng T1 tại khóm 6, thị trấn Đầm Dơi, diện tích ngang 8m, dài 25m, tổng diện tích 200m², giá chuyển nhượng là 60 chỉ vàng 24k. Do trả tiền ba đợt theo hợp đồng nên quy đổi thành tiền là 85.000.000 đồng. Cùng ngày vợ chồng ông T làm đơn xin chuyển nhượng đất ở cho ông P được trưởng khóm 6 xác nhận. Ông P đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 85.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông T cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không thực hiện được các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông P được, đồng thời ông T có vay tiền của ông Hồ Phước Q và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quýt. Ngày 28/02/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi có mời ông P đến chứng kiến việc kê biên tài sản để thi hành án, trong đó có phần đất của ông P nhận chuyển nhượng của ông T, bà T1 nêu trên. Nay ông P yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông T, bà T1 ký vào ngày 06/3/2002 và ngày 06/02/2008. Buộc ông T và bà T1 phải giao phần đất ngang 8m, dài 25m, tổng diện tích 200m² (theo đo đạc là 199m²) cho ông P. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đường 30/4, phía Tây, Nam và phía Bắc giáp đất ông T, bà T1.

** Bị đơn Bà Mai Hồng T1 trình bày:* Vào ngày 06/02/2008 bà Mai Hồng T1 và ông Trương Văn T có chuyển nhượng phần đất tại khóm 6 thị trấn Đầm Dơi cho ông Nguyễn Hoàng P diện tích đất ngang 8m, dài 25m, diện tích 200m², giá chuyển nhượng 60 chỉ vàng 24k, do trả tiền theo đợt nên quy đổi thành tiền là 85.000.000 đồng, ông P đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng bà. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà khi đó đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục tách quyền sử dụng cho ông P được. Quá trình bà mua bán có nợ một số người và những người này đã khởi kiện tại Toà án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã kê biên quyền sử dụng đất của vợ chồng bà để thi hành án, khi kê biên có chừa lại phần đất 200m² đã chuyển nhượng cho ông P. Vợ chồng ông T, bà T1 đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên và đồng ý thực hiện các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng cho ông P theo quy định.

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

- *Bà Bùi Thị T2 trình bày:* Ngày 06/02/2008 vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông Trương Văn T, bà Mai Hồng T1 phần đất tại khóm A, thị trấn B diện tích đất ngang 8m, dài 25m, diện tích 200m², vợ chồng bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà T1 nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng. Nay bà T2 yêu cầu ông T, bà T1a giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà T2 và ông P cùng đứng tên quyền sử dụng.

- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (sau đây viết tắt là chi cục thi hành án) đã ra quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2020 để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất của ông Trương Văn T và bà Mai Hồng T1 (phần đất thuộc thửa đất số 138, 185 tờ bản đồ số 01, bản đồ 1990 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A716678) để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hoàng P với ông Trương văn T và bà Mai Hồng T1 thì Chi cục Thi hành án chưa thực hiện việc kê biên. Tuy nhiên, phần đất này vẫn bị hạn chế giao dịch (kể từ thời điểm có quyết định cưỡng chế) do Chi cục Thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2020. Do ông T và bà T1 còn thực hiện một số nghĩa vụ theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Chi cục Thi hành án đề nghị Toà án nhân dân huyện C khi xét xử cần xem xét các quy định cụ thể về thi hành án dân sự và cần đảm bảo quyền lợi của những người được thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện C có đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án và không có ý kiến trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trương Văn T trình bày: Ông T và bà T1 thừa nhận có chuyển nhượng cho ông P, bà T2 diện tích đất ngang 8m dài 25m và đồng ý giao phần đất này cho ông P, yêu cầu toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm 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 gì và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các điều 122, 124, 689, 692, 694 của Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Điều 167 của Luật Đất đai; 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 ông Nguyễn Hoàng P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2008 giữa ông P với ông T, bà T1 đối với phần đất diện tích 199m² tại khóm A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau. Buộc ông T, bà T1 giao đất cho ông P. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Mai Hồng T1, bà Bùi Thị T2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi và Ủy ban nhân dân huyện C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T, bà T1 lập vào ngày 06/3/2002 và ngày 06/02/2008, buộc ông T và bà T1 giao đất đã chuyển nhượng còn ông T, bà T1 thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông P nhưng chưa tách quyền sử dụng. Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 199,0m² tọa lạc tại khóm A, thị

trần B, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc thửa đất 775, tờ bản đồ số 06, bản đồ 2012 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông P đồng ý yêu cầu theo diện tích đất đã đo đạc, xét thấy đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của ông P thấy rằng: Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T2 với ông T, bà T1 đối với phần đất tranh chấp nêu trên mặc dù chưa đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và trong “Đơn xin sang nhượng đất ở” cũng như “Hợp đồng mua bán đất” giữa các bên không quy định rõ quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, thời gian thực hiện các thủ tục chuyển giao quyền, nghĩa vụ của các bên và hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, xét thấy chủ thể thực hiện giao dịch và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng thì ông P đã giao toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng là 85.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà T1 nhận. Mặt khác, tại mảnh đo đạc chính lý thửa đất của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai C thể hiện phần đất tranh chấp theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 huyện C được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau phê duyệt tại quyết định số 766/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 thì vị trí thửa đất tranh chấp được quy hoạch là đất khu vui chơi, giải trí công cộng. Tại công văn số 2917/UBND-VP ngày 08/9/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định diện tích đất 199m² tại thửa 775, tờ bản đồ số 6 (thành lập năm 2012) tọa lạc tại khóm A, thị trấn B thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận kể từ thời điểm ông T, bà T1 chuyển nhượng đất cho ông P, bà T2 thì đồng ý giao đất cho ông P. Do nguyên đơn đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong hợp đồng nên hợp đồng được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Buộc ông T, bà T1 có trách nhiệm giao phần đất đã chuyển nhượng cho ông P và bà T2 là phù hợp. Ông P, bà T2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

Xét việc kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự đối với các tài sản của ông T, bà T1 thấy rằng ngày 26/10/2020 Chi cục Thi hành án đã ra quyết định cưỡng chế số 01/QĐ-CCTHADS về việc kê biên tài sản của ông T, bà T1 đối với quyền sử dụng đất số A716678 và số 11657 thửa đất số 138, 185, tờ bản đồ số 01 do ông Trương Văn T đứng tên và các tài sản khác gắn liền với đất, tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, vị trí, diện tích đất kê biên cũng như Chi cục Thi hành án đã xác định phần đất tranh chấp Chi cục Thi hành án chưa thực hiện việc kê biên. Mặt khác, phần đất tranh chấp giữa các đương sự chưa được cấp quyền sử dụng, không nằm trong phần đất Chi cục Thi hành án đã kê biên. Ngoài ra, giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên đã được thực hiện trước thời điểm kê biên. Do đó, việc Tòa án giải quyết vụ án công nhận phần đất tranh chấp không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người được thi hành án.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 4 Điều 207, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 117, 119, 129, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng P.

Công nhận hiệu lực của “Đơn xin sang nhượng đất ở” ngày 06/3/2002 và “Hợp đồng mua bán đất” ngày 06/02/2008 giữa ông Nguyễn Hoàng P, bà Bùi Thị T2 với ông Trương Văn T, bà Mai Hồng T1. Buộc ông Trương Văn T và bà Mai Hồng T1 phải giao cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Bùi Thị T2 diện tích đất 199m² tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc thửa đất 775, tờ bản đồ số 06, bản đồ 2012 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp lộ nhựa C – Cà Mau điểm M2M3 dài 8m; phía Tây, phía Nam giáp đất ông Trương Văn T và bà Mai Hồng T1 gồm các điểm M3M4 dài 25m, M1M4 dài 8m; phía Bắc giáp đất ông Bùi Thanh H gồm các điểm M1M2 dài 25m. Ông Nguyễn Hoàng P và bà Bùi Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật *(kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi)*.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trương Văn T và bà Mai Hồng T1 phải chịu 3.494.000 đồng (ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Ông Trương Văn T, bà Mai Hồng T1 có nghĩa vụ nộp số tiền này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng P.

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoàng P, bà Bùi Thị T2 có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng ông Trương Văn T, bà Mai Hồng T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoàng P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0013834 ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi. Ông Trương Văn T, bà Mai Hồng T1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

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, 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 quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự 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)

Biện Thị Nhung