

Bản án số: 291/2024/DS-ST
Ngày 13 – 9 – 2024
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 Tạ Thanh Bự

Ông Trần Công Đoàn

-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: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 476/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 350/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tô Ngọc Đ, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Tạ Văn C, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Anh Lê Duy P; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Tạ Thanh T; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Phạm Thúy A; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Châu Văn C, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Chí N, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Tô Ngọc Đ trình bày:

Khoảng năm 2008, bà có nhận chuyển nhượng đất của ông C và bà H phần đất diện tích 8 công tằm lớn đất tọa lạc tại ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 12 lượng vàng 24k, hai bên đã giao nhận vàng và đất, không làm thành văn bản. Đến ngày 24/12/2015, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2008 đến nay, có tiến hành bao chu vi phần đất nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà có yêu cầu ông C và bà H làm thủ tục chuyển tên nhưng do đất đang cầm cố cho ông C nên không làm thủ tục chuyển tên được. Nay bà Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 24/12/2015 giữa bà Đ với ông C và bà H đối với phần đất diện tích 10.368m² tọa lạc ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 12/9/2005, ông bà có vay của bà Đ 04 lượng vàng 24k và trong năm do ông bà nợ tiền hụi bà Đ nên cộng hai khoản nợ bằng 06 lượng vàng 24k. Thỏa thuận lãi suất 03 lượng vàng/năm, đến năm 2008 hai bên thống nhất số nợ 12 lượng vàng 24k. Do không có khả năng trả nợ, hai bên thỏa thuận ông bà chuyển nhượng 08 công đất tằm lớn cho bà Đ để trừ nợ, không làm văn bản. Ngày 15/5/2008, bà Đ có nhờ ông Út L và ông 8 T đo đạc phần đất nhận chuyển nhượng và sử dụng đến ngày 24/12/2015, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông bà đồng ý giao cho bà Đ được hưởng phần đất chuyển nhượng theo bà Đ xác định diện tích 9.042,5m² tại kết quả đo đạc ngày 12/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.

Anh Châu Văn C và chị Phạm Thị H thống nhất trình bày: Ngày 20/3/2021, anh chị có nhận thế chấp của ông C phần đất 28.386m², giá 500.000.000đ, thời hạn cố 03 năm. Đến ngày 20/5/2024, anh chị cho ông C, anh N thuê lại phần đất trên giá 50.000.000đ, thời hạn thuê 01 năm. Anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch trên, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện sau.

Anh Nguyễn Chí N trình bày: Ngày 20/5/2024, anh có ký tên vào Giấy mượn đất với tư cách đại diện bên mượn, nhưng trên thực tế người mượn đất là ông C, bà H nên anh không yêu cầu gì trong vụ án.

* Đối với anh Lê Duy P, anh Tạ Thanh T, chị Phạm Thúy A đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với ông C và bà H ngày 24/12/2015 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 9.042,5m². Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng diện tích theo hợp đồng. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Chí N, anh Châu Văn C và chị Phạm Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh Lê Duy P, anh Tạ Thanh T, chị Phạm Thúy A vắng mặt tại phiên tòa xét xử. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với ông C, bà H, thấy rằng:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông C, bà H không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2] Về nội dung: Bà Đ, ông C và bà H đều thừa nhận ngày 24/12/2015, các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 8 công tầm lớn, giá chuyển nhượng 12 lượng vàng 24k, bà Đ đã nhận đất quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và đã giao đủ vàng. Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được thừa nhận và bảo vệ.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với ông C, bà H vi phạm về hình thức nhưng theo Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức mà một trong các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án vẫn công nhận hiệu lực của giao dịch.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông C, bà H đối với phần đất diện tích 10.368m². Ông C, bà H đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 9.042,5m². Thấy rằng: Theo kết quả đo đạc ngày 12/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi thể hiện: Bà Đ xác định phần đất bà nhận chuyển nhượng có diện tích 9.042,5m², bà đã sử dụng phần đất chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay, có tiến hành bao chu vi và hai bên không đặt ra tranh chấp về diện tích chuyển nhượng.

Theo nguyên bị đơn đều xác định: Thời điểm chuyển nhượng, rạch Chim Đẻ có chiều ngang khoảng 15m, còn hiện tại khoảng 25m và thời điểm ký kết hợp đồng hai không không tiến hành đo đạc nên diện tích theo đo đạc thực tế ít hơn so với hợp đồng là phù hợp.

Ngày 27/6/2024, Tòa án có nhận của bà Đ đơn yêu cầu xem xét, thẩm định lại phần đất tranh chấp và đã tiến hành thủ tục đo đạc lại phần đất tranh chấp. Đến ngày 19/7/2024, bà Đ xác định không yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp mà căn cứ vào kết quả đo đạc trước đây để giải quyết.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông C và bà H ngày 24/12/2015 đối với phần đất diện tích 9.042,5m². Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ yêu cầu trả đủ diện tích theo hợp đồng.

[3] Đối với hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê đất giữa anh C, chị H với ông C, bà H do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông C, bà H phải chịu 7.481.000đ. Bà Đ đã nộp nên ông C, bà H có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Đ phải chịu 300.000đ, đã nộp đủ. Bị đơn không phải chịu do có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 92, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 124, 689, 692, 694 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; Án lệ 55/2022; khoản 4 Điều 26, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Ngọc Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tô Ngọc Đ với ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H ngày 24/12/2015 đối với phần đất diện tích 9.042,5m² thuộc các thửa số 587, 588 tọa lạc ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp đất ông Đờn đoạn M18M8 = 42.47m. Hướng Tây giáp rạch Chim Đẻ và phần đất còn lại của ông C, bà H đoạn M15M16 = 12.12m, đoạn M5M6 = 35.04m. Hướng Nam giáp đất ông H đoạn M15M20 =

76.79m, M20M8 = 334.30m. Hướng Bắc giáp đất ông C và ông Đ đoạn M16M17 = 74.63m, đoạn M17M5 = 199.39m; đoạn M6M18 = 134.36m.

(Kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 12/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Ngọc Đ về việc yêu cầu ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H trả thêm diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng là 1.325,5m² tọa lạc ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H phải chịu số tiền 7.481.000đ (bảy triệu bốn trăm tám mươi một nghìn đồng). Buộc ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bà Tô Ngọc Đ số tiền 7.481.000đ (bảy triệu bốn trăm tám mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, bà H chậm thi hành khoản tiền chi phí tố tụng, thì hàng tháng ông C, bà H còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Tô Ngọc Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), bà Đ đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013207 ngày 04/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, bà Đ đã nộp đủ.

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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn được 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;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng

