TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2024/DS-ST
Ngày 10-01-2024
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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm.

Ông Văn Công Trọn.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Cẩm Hường là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2023/TLST- DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 515/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn K, sinh năm 1971 (có mặt).
Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn:*
1. Ông Trần Phan T (vắng mặt).
2. Bà Phan Thị T (vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Phạm Lệ N (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K trình bày: Ngày 19/3/2012 ông Trần Văn H và bà Phan Thị T cùng với con trai tên Trần Phan T và con dâu là Phạm Lệ N chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần diện tích đất 02 công theo đo đạc thực tế 2.635,5m^2 tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 03 lượng vàng 24k (30 chỉ vàng 24k), trả trước 24 chỉ vàng 24k, còn lại 06 chỉ vàng 24k sẽ giao đủ khi hoàn thành giấy tờ. Vị trí phần đất chuyển nhượng thể hiện như sau:

Phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn H đang sử dụng.

Phía tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn C đang sử dụng.

Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn H đang sử dụng.

Phía bắc giáp Kênh Dân Q.

Trên đất có 05 cây dừa và 03 cây bạch đàn do ông Trần Văn Kt trồng.

Vợ chồng ông đã giao 24 chỉ vàng 24k và nhận đất nhưng chưa chuyển tên cho vợ chồng ông, hiện nay ông Trần Văn H đã chết, hàng thừa kế của ông H chỉ có vợ ông H là bà Phan Thị T và con của ông H là Trần Phan T. Ông Trần Văn K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2012 (Giấy sang đất ngày 19/3/2012) giữa vợ chồng ông với ông Trần Văn H, bà Phan Thị T, Trần Phan T và bà Phạm Lệ N đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 2.635,5m^2 tại khóm A, thị trấn T, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng ông chấp nhận giao trả lại cho gia đình bà T 06 chỉ vàng 24k còn lại.

Về phần án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Trần Văn K đồng ý chịu.

Đối với chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá ông K thống nhất chịu ½, phần còn lại bị đơn chịu.

Ý kiến bà Phan Thị T: Bà là vợ ông Trần Văn H, ông H đã chết vào năm 2019, không có làm giấy chứng tử, bà và ông H chỉ có một người con duy nhất là Trần Phan T. Cha mẹ ông Hi đều đã chết trước ông H.

Khi ông H còn sống, gia đình bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn K phần diện tích đất khoảng 02 công tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 30 chỉ vàng 24k, có lập hợp đồng và đôi bên ký xác nhận. Vợ chồng ông K đã giao 24 chỉ vàng 24k, còn lại 06 chỉ vàng 24k khi làm giấy tờ xong sẽ giao đủ. Hiện tại, chưa làm giấy chuyển tên cho ông K vì giấy tờ con bà đang giữ. Phần đất đã giao cho vợ chồng ông K quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng.

Hiện nay, bà ở nhà một mình, con bà đi làm ăn xa nên bà cũng không biết xử lý thế nào nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến bà Nguyễn Thị K: Thống nhất ý kiến trình bày của ông Trần Văn K, bà thống nhất cùng ông K giao trả cho gia đình bà T 06 chỉ vàng 24k còn lại.

Đối với ông Trần Phan T và bà Phạm Lệ N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: 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 được thực hiện đúng pháp luật, đối với đương sự vắng mặt không rõ lý do là chưa thực hiện đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2012 giữa ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K với ông Trần Văn H, bà Phan Thị T, ông Trần Phan T và bà Phạm Lệ N đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.635,5m^2 tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K trả lại cho gia đình bà T 06 chỉ vàng 24k, chấp nhận sự tự nguyện của ông K chịu thay án phí và chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chấp nhận sự tự nguyện của ông K chịu ½, phần chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá, buộc bị đơn giao trả cho ông Kiệt ½ chi phí đo đạc, thẩm định giá còn lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của ông Trần Văn K được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Phan Thị T, ông Trần Phan T và bà Phạm Lệ N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu thu thập có trong hồ sơ đã được kiểm tra tại phiên tòa thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K với ông Trần Văn H, bà Phan Thị T, ông Trần Phan T và bà Phạm Lệ N là có thực tế. Đôi bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành văn bản, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật. Bản thân vợ chồng ông K đã giao trả 24 chỉ vàng 24k từ việc nhận chuyển nhượng đất và thống nhất khi thực hiện xong giấy tờ thì giao đủ số vàng còn lại, thực tế đất đã chuyển giao cho vợ chồng ông K nhận sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay. Mặc dù, hợp đồng vi

phạm về hình thức nhưng việc chuyển tên cho ông Trần Văn K chưa thực hiện được là do giấy tờ con của bà T đang giữ, hơn nữa đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 tương ứng với quy định tại khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập nhưng đến nay các bên đều không có yêu cầu về vấn đề này. Do đó, ông Trần Văn K yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2012 giữa ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K với ông Trần Văn H, bà Phan Thị T, ông Trần Phan T và bà Phạm Lệ N là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với quy định hiện tại theo khoản 1 Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự, Điều 167 và Điều 203 của Luật Đất đai cũng như ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát.

Do hợp đồng được công nhận và tiếp tục thực hiện nên phần tài sản gắn liền với đất phía ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K được sở hữu, sử dụng.

Phía ông K và bà K có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về giá trị chuyển nhượng hiện còn 06 chỉ vàng 24k, phía ông K và bà K tự nguyện giao trả cho gia đình bà T nên được chấp nhận. Hiện nay, ông Trần Văn H đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông H chỉ có bà Phan Thị T và ông Trần Phan T, tuy nhiên ông Trần Phan T đi làm ăn xa nên phần vàng này giao cho bà T đại diện nhận, trường hợp có tranh chấp về thừa kế sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phan Thị T và ông Trần Phan T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa ông K đồng ý chịu nộp thay khoản tiền án phí nên chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Phần tạm ứng án phí của ông Trần Văn K đã nộp được khấu trừ.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng ông K đồng ý chịu được chấp nhận, hiện tại đã nộp xong nên không đặt ra.

Về chi phí đo đạc 8.760.000 đồng và chi phí thẩm định giá 6.415.000 đồng, phía ông Trần Văn K tự nguyện chịu ½ xét thấy phù hợp với quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận, phần ½ còn lại phía bà T và ông T phải chịu. Ông K đã nộp xong chi phí đo đạc 8.760.000 đồng và chi phí thẩm định giá 6.415.000 đồng nên phía bà Phan Thị T và ông Trần Phan T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông K ½ = 7.587.500 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T và ông T phải

chịu lãi suất nếu chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Phần vàng 24k ông K và bà K tự nguyện giao trả nên không buộc chịu án phí.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166, Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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 Trần Văn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2012 giữa ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K với ông Trần Văn H, bà Phan Thị T, ông Trần Phan T và bà Phạm Lệ N đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 2.635,5m^2 tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau có hiệu lực (photo kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 20/10/2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong thực hiện).

Ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị K trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn H 06 chỉ vàng 24k, phần vàng này giao cho bà Phan Thị T đại diện nhận, trường hợp có tranh chấp về thừa kế sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng ông Trần Văn K chịu, đã nộp xong.

Chi phí đo đạc 8.760.000 đồng và chi phí thẩm định giá 6.415.000 đồng phía ông Trần Văn K chịu ½ = 7.587.500 đồng, phần còn lại 7.587.500 đồng bà Phan Thị T và ông Trần Phan T chịu. Ông K đã nộp xong nên bà Phan Thị T và ông Trần Phan T phải giao trả lại cho ông Trần Văn K ½ chi phí = 7.587.500 đồng.

Kể từ khi ông Trần Văn K có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Phan Thị T và ông Trần Phan T chậm trả khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Trần Văn K nộp 300.000 đồng (nộp thay cho bị đơn), phần tạm ứng án phí ông Trần Văn K đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006433 ngày 24/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được khấu trừ.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải