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: 219/2024/DS-ST
Ngày 31-7-2024
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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hợp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Công Trọn.

2. Ông Nguyễn Trường Hận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hường, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Võ Hồng Luyến – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 635/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 280/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Phan Xuân G, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bà Lâm Kim C, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Văn Ú, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Ngô Kim T, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

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

1. Ngân hàng N; địa chỉ: Số B đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Văn T1, là Phó giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T; là người đại diện theo ủy quyền; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 7 năm 2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Xuân G và bà Lâm Kim C thống nhất trình bày: Vào ngày 12 tháng 06 năm 2009, vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T, ở ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất ngang 14 mét, dài 50 mét, diện tích 700m^2, tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 56.000.000 đồng, phía ông bà đã thanh toán đủ 56.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay không tranh chấp. Khi vợ chồng ông bà yêu cầu ông Lê Văn Ú và bà Ngô Kim T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ú và bà T cố tình không thực hiện. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy giao kèo sang nhượng đất ngày 12 tháng 06 năm 2009 có nội dung thể hiện vợ chồng ông bà được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để lập thủ tục làm quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất ngang 14m, dài 50m, diện tích 700m^2. Vợ chồng ông bà yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông bà được quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng.

Tại phiên toà, vợ chồng ông G, bà C thống nhất yêu cầu công nhận giấy giao kèo sang nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T vào ngày 12 tháng 6 năm 2009 với diện tích theo kết quả đo đạt thực tế là 651,7m^2.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà thống nhất chuyển nhượng cho ông G, bà C phần đất ngang 14m, dài 50m đúng như vị trí đo đạt thực tế. Vợ chồng ông bà đồng ý công nhận phần đất trên cho nguyên đơn. Toàn bộ thửa đất của ông bà hiện nay đang thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày: Ngày 06 tháng 5 năm 2024 ông Lê Văn Ú có ký kết hợp đồng vay vốn với Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T, việc vay vốn không có thế chấp tài sản đảm bảo do đó ngân hàng xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp có phát sinh tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện trong một vụ án khác, yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Toà án cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên Toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm trong thời hạn xét xử vụ án, đề nghị rút kinh

nghiệm. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng A không thực hiện theo triệu tập Toà án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Vợ chồng ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T cư trú tại Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T, ông Lê Hoàng A vắng mặt lần thứ 2 không có lý do mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông ông Ú, bà T, ông A theo quy định Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Theo hợp đồng ngày 12 tháng 6 năm 2009 được thể hiện dưới tên "Tờ giao kèo sang nhượng nền nhà", diện tích chuyển nhượng là 700m^2 nhưng không thể hiện rõ số thửa, số tờ bản đồ cũng như thông tin thửa đất. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định vị trí tranh chấp là một phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 07 toạ lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T. Diện tích chuyển nhượng thực tế như hiện trạng mà vợ chồng ông G, bà C sử dụng là 651,7m2. Như vậy diện tích trên hợp đồng và diện tích chuyển nhượng thực tế có sự khác nhau. Khoản 2 Điều 282 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 276 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Đối tượng của nghĩa vụ phải được xác định".* Mặc dù hợp đồng không có thỏa thuận rõ ràng, chi tiết với nhau về đối tượng của hợp đồng và hạn mức đất phải giao, tuy nhiên, căn cứ theo Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hai bên có thể thỏa thuận để sửa lại hợp đồng cho đúng. Vợ chồng ông Ú, bà T thống nhất vị trí chuyển nhượng như kết quả đo vẽ ngày 19 tháng 12 năm 2023 và vợ chồng ông G, bà C thống nhất diện tích chuyển nhượng còn 651,7m^2. Như vậy tuy đối tượng chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 12 tháng 6 năm 2009 không rõ ràng nhưng các đương sự đã thống nhất theo kết quả đo đạt thực tế là 651,7m^2, trong đó bao gồm 50m^2 đất ở và 601,7m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 07 toạ lạc tại Ấp C, xã K,

huyện T, tỉnh Cà Mau có tứ cận, phía đông phía tây phía bắc giáp đất của vợ chồng ông Ú, bà T còn phía nam giáp đường đi.

[5] Theo như trình bày của vợ chồng ông G, bà C vợ chồng ông chỉ mua bán viết giấy tay với giá 56.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Ú, bà T. Vợ chồng ông G, bà C đã nhận đất và sử dụng ổn định. Mặc dù nguyên đơn đã nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng các bên vẫn chưa thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy thời hạn thực hiện hợp đồng được xác định cho đến khi bên chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ công chứng, chứng thực hợp đồng nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung, hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật này để giải quyết.

[6] Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quy định *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình"* thì *"Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng"*. Trong trường hợp này, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 56.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 6 năm 2009 giữa ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C với ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T.

[7] Khi vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện T vợ chồng ông Ú, bà T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 07 toạ lạc tại Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau cho Ngân hàng nhưng không lập hợp đồng thế chấp, không đăng ký thế chấp nên việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chỉ là hình thức tín chấp, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất nên việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa vợ chồng ông G, bà C với vợ chồng ông Ú, bà T không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng. Mặc khác Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử không xét.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là 17.860.000 đồng; Vì toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên. Tuy nhiên, tại phiên toà, nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên bị đơn vợ chồng ông Ú, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông G bà C ½ tổng chi phí với số tiền tương ứng là là 8.930.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Lê Văn Ú, bà Ngô Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 165, khoản 2 Điều 184, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129, khoản 2 Điều 276, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 282, Điều 423 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188 Luật đất đai 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới dạng viết tay là "TỜ GIAO KÈO SANG NHƯỢNG NỀN NHÀ" ngày 12 tháng 6 năm 2009 giữa vợ chồng ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C với vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T.

Vợ chồng ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C có quyền sử dụng một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 07 toạ lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, diện tích sử dụng 651,7m^2, trong đó bao gồm 50m^2 đất ở và 601,7m^2 đất trồng cây lâu năm; có tứ cận:

Phía bắc giáp đất ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T dài 14,18m.

Phía đông giáp đất ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T dài 46,45m.

Phía tây giáp đất ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T dài 46,64m.

Phía nam giáp đường đi dài 14,15m.

Hiện trạng, tứ cận thửa đất tương ứng với sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C tự nguyện chịu 8.930.000 (tám triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng; ông bà đã nộp xong.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T chịu 8.930.000 (tám triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng. vợ chồng ông Ú, bà T trả lại cho ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C số tiền là 8.930.000 (tám triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng.

3. Về án phí:

Vợ chồng ông Lê Văn Ú, bà Ngô Kim T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho ông Phan Xuân G, bà Lâm Kim C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007156 ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Nguyễn Văn Hợp