

Bản án số: 277/2024/DS-ST
Ngày 30 – 8 – 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 và 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 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 396/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 331/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 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 Thanh H, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng 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 Trường N; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Anh Tạ Trường Ho; địa chỉ cư trú: Ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Nhanh; 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:

Ngày 29/02/2008, bà có nhận chuyển nhượng đất của ông H và bà T diện tích 6.870m² (ngang 18m, dài 382m), giá chuyển nhượng là 7,755 lượng vàng 24k, hai bên có lập Bảng hợp đồng mua bán cá thể, bà đã nhận đất quản lý, sử dụng đất từ năm 2008 đến nay, có tiến hành bao chu vi phần đất nhận chuyển nhượng, còn nợ lại bị đơn 02 chỉ vàng 24k (khi nào làm thủ tục chuyển tên bà sẽ trả). Phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông H và bà T liền kề với phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông Tạ Văn C và bà Trần Thị H. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà T thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên không thực hiện được. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 29/02/2008 giữa bà Đ với ông H và bà T đối với diện tích đất 6.870m² tọa lạc ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Ông Tạ Thanh H trình bày: Từ năm 2004 đến năm 2008 ông và bà T có vay của bà Đ 3 lượng vàng 24k, sau hơn 3 năm lãi lên hơn 7 lượng, do không có khả năng thanh toán vốn lãi nên bà Đ có yêu cầu vợ chồng ông nếu không có vàng trả thì phải giao đất trừ nợ được vợ chồng ông đồng ý và hai bên đã ký kết Bảng hợp đồng mua bán cá thể ngày 29/02/2008. Sau đó, bà Đ nhờ người em là ông Tô Minh T đưa xáng vào cắt đất, vợ chồng ông không có ở nhà, bà Đ và anh em của bà Đ vào tự đo đạc. Vợ chồng ông thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng, diện tích và giá chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết, bà Đ còn nợ lại vợ chồng ông 02 chỉ vàng 24k thỏa thuận khi nào làm thủ tục chuyển tên xong sẽ thanh toán. Ông đồng ý công nhận phần đất ông chuyển nhượng cho bà Đ theo bà Đ xác định như kết quả đo đạc thực tế diện tích 6.471,7m² và yêu cầu bà Đ trả lại 02 chỉ vàng 24k.

Đối với bà Trần Thị T, anh Lê Duy P, anh Tạ Trường N, anh Tạ Trường Ho, chị Nguyễn Thị N đã được tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến và không tham gia hòa giải, xét xử.

Tại phiên toà,

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 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với ông H và bà T ngày 29/02/2008 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 6.471,7m² tọa lạc tại ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Buộc bà Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà T 02 chỉ vàng 24k. 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 theo đúng diện tích theo hợp đồng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 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: Bà Trần Thị T, anh Lê Duy P, anh Tạ Trường N, anh Tạ Trường Ho, chị Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông H và bà T ngày 29/02/2008, thấy rằng:

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

[2.2] Về nội dung của hợp đồng: Bà Đ, ông H và bà T đều thừa nhận ngày 29/02/2008, bà Đ đã nhận chuyển nhượng đất của ông H và bà T diện tích 6.870m², giá chuyển nhượng là 7,755 lượng vàng 24k, bà Đ đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến nay và còn nợ lại ông H và bà T 02 chỉ vàng 24k. 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 H, bà T vi phạm về hình thức nhưng theo Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật dân sự 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 H, bà T đối với phần đất diện tích 6.870m². Ông H đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 6.471,7m². Thấy rằng: 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 từ ông Hùng, bà Trúc có diện tích 6.471,7m². Tại phiên Tòa, bà Đ và ông H đều thừa nhận phía bị đơn đã giao cho nguyên đơn phần đất chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay, hai bên không có phát sinh tranh chấp. Bà Đ đã tiến hành bao chu vi phần đất nhận chuyển nhượng. Ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo như vị trí bà Đ đã xác định.

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 H và bà T ngày 29/02/2008 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 6.471,7m² tọa lạc tại ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đ trả đủ diện tích theo hợp đồng.

Bà Đ và ông H đều xác định bà Đ còn nợ 02 chỉ vàng 24k nên cần buộc bà Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà T 02 chỉ vàng 24k 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 tại chỗ và định giá tài sản: Ông H và bà T phải chịu 5.411.000 đồng. Bà Đ đã nộp nên ông H và bà T có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Đ phải chịu 300.000đ do yêu cầu khởi kiện của bà được chấp nhận một phần, đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ được đối trừ. Ông H, bà T không phải chịu do có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp người cao tuổi.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Đ phải chịu (02 chỉ vàng 24k x 7.810.000đ/chỉ vàng 24k) = 15.620.000đ x 5% = 781.000đ.

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 157, khoản 2 Điều 92, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 689 và Điều 694 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; 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 quyền sử dụng đất giữa bà Tô Ngọc Đ với ông Tạ Thanh H và bà Trần Thị T thiết lập ngày 29/02/2008 đối với diện tích là 6.471,7m², thửa số 590, 591 tại ấp TLA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông giáp đất còn lại của ông H đoạn M9M10 = 16.07m;

Hướng Tây giáp đất ông H đoạn M19M20 = 18.98m;

Hướng Nam giáp đất ông H đoạn M19M10 = 381.99m;

Hướng Bắc giáp đất ông C và ông Đ đoạn M20M8 = 334.30m, đoạn M8M9 = 44.19m.

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

Buộc bà Tô Ngọc Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Tạ Thanh H và bà Trần Thị T 02 (hai) chỉ vàng 24k (hai mươi bốn kara).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Ngọc Đ về việc yêu cầu ông H và bà T trả thêm diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng là 398,3m².

3. Về chi phí tố tụng: Ông Tạ Thanh H và bà Trần Thị T phải chịu 5.411.000đ (năm triệu bốn trăm mười một nghìn đồng). Buộc ông Tạ Thanh H và bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán cho bà Tô Ngọc Đ số tiền 5.411.000đ (năm triệu bốn trăm mười một nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Đẹp có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H và bà T chậm thi hành khoản tiền chi phí tố tụng, thì hàng tháng ông H và bà T 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:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Đ phải chịu 300.000đ, đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013206 ngày 04/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ. Ông Tạ Thanh H, bà Trần Thị T không phải chịu án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Tô Ngọc Đ phải chịu 781.000đ (bảy trăm tám mươi một 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 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

