

**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: 125/2021/DS-ST
Ngày 18-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hợp đồng vay tài sản

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 Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Hồ Quang Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Bổng là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

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

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2020/TLST- DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 316/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1933.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Trần Thị K, sinh năm 1974.

4. Chị Lê Như G, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Anh Diệp Chí L, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Anh Trần Minh K – vắng mặt.

2. Ông Trần Hùng T, sinh năm 1950 (có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn và quá trình tố tụng tại Tòa án Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/3/2000, ông Trần Hoàng S chuyển nhượng cho anh Lê Văn M phần diện tích đất khoảng 3.230m² tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 20 chỉ vàng 24k, có lập hợp đồng hai bên ký tên. Phần đất anh M nhận chuyển nhượng đã được chuyển giao cho gia đình anh M quản lý, sử dụng từ năm 2000 đến nay, đối với phần vàng chuyển nhượng ông S cũng đã nhận đủ nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông Trần Hoàng S đứng tên chưa tách ra cho anh M. Ngoài ra, ông S còn mượn của anh M 0,5 chỉ vàng 24k nhưng chưa trả, khi mượn không có giấy tờ gì. Hiện tại, anh M đã chết nhưng ông Trần Hoàng S không chịu lập thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh M nên ông Lê Văn H, bà Trần Thị H, chị Trần Thị K và chị Lê Như G là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng S và anh Lê Văn M đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 2.790,8m² tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo vị trí như sau:

Phía đông giáp lộ xi măng, bờ đất – Kinh V.

Phía tây giáp phần đất còn lại của chị Trần Thị K sử dụng.

Phía nam giáp phần đất còn lại của ông Trần Hoàng S sử dụng.

Phía bắc giáp phần đất của bà Nguyễn Thị S sử dụng.

Đối với 0,5 chỉ vàng 24k trước đây các nguyên đơn yêu cầu nhưng tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn xin rút lại và không tiếp tục yêu cầu, việc rút lại yêu cầu này là do ý chí của các nguyên đơn.

Ý kiến của ông Trần Hoàng S: Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Trần Hùng T phần diện tích đất tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nhưng không nhớ rõ thời gian và diện tích bao nhiêu, giá trị chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay nhưng ông không nhớ được phía ông T để tên của ai trong hợp đồng. Phần đất chuyển nhượng đã giao cho chị Trần Thị K quản lý sử dụng khoảng 20 năm nay có cắm các trụ đá và ông đã nhận đủ phần vàng chuyển nhượng. Hiện tại, phần đất vẫn còn nằm chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên, ông chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng và tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị Trần Thị K theo diện tích thực tế đã có cắm trụ đá. Về phần 0,5 chỉ vàng 24k ông xác định không có mượn anh M nên không chịu trách nhiệm.

Ý kiến của ông Trần Hùng T: Phần đất các nguyên đơn yêu cầu là do Lê Văn M và Trần Thị K chuyển nhượng của ông Trần Hoàng S, có làm giấy tay, ông xác định không có chuyển nhượng đất của ông S, ông không có liên quan gì trong vụ án này nên từ chối tham gia tố tụng và đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Đối với anh Trần Minh K 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: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Đối với bị đơn ông Trần Hoàng S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh K vắng mặt không rõ lý do, ông Trần Hùng T có yêu cầu vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 712, 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 463, 466, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, 203 của Luật Đất đai, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng S và anh Lê Văn M ngày 22/3/2000 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 2.790,8m² tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; đình chỉ yêu cầu của các nguyên đơn đối với 0,5 chỉ vàng

24k; buộc bị đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của các nguyên đơn 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] Ông Trần Hùng T có yêu cầu vắng mặt, ông Trần Hoàng S và anh Trần Minh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do; căn cứ khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông S và anh K.

[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 tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau giữa ông Trần Hoàng S với anh Lê Văn M là có thực tế. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập chưa đảm bảo việc đăng ký, chứng thực theo quy định nhưng có lập thành văn bản và thể hiện ý chí tự nguyện của các bên khi giao dịch, đặc biệt là đã thực hiện xong nghĩa vụ từ năm 2000 đến nay, hợp đồng chỉ vi phạm về hình thức nhưng các đương sự đều thống nhất đề nghị công nhận hợp đồng nên chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng S và anh Lê Văn M ngày 22/3/2000 có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 tại thời điểm xác lập có hiệu lực và khoản 1 Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Phần đất chuyển nhượng do các đương sự trình bày không thống nhất nhưng các bên đều thừa nhận phần đất chuyển nhượng đã có cấm trụ đá nên cần xác định theo vị trí các trụ đá đã cấm thực tế là phù hợp. Các bên thống nhất vị trí của 4 điểm trên thực địa thể hiện theo các điểm M1, M2, M3 và M6 tại trích đo hiện trạng (bút lục 162) đối với phần đất đã chuyển nhượng, riêng điểm trên thực địa tiếp giáp lộ xi măng giáp ranh với phần đất còn lại của ông S sử dụng theo ông S xác định chỉ chuyển nhượng đến vị trí mốc số 4 (M4) nhưng đại diện nguyên đơn xác định chuyển nhượng đến vị trí số 5 (M5) tại trích đo hiện trạng. Tuy nhiên, qua kiểm tra thực địa và đối chiếu bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và trích đo hiện trạng thể hiện vị trí số 5 (M5) chính là vị trí trụ đá đã được cấm trước đây nên phần đất chuyển nhượng được xác định đến vị trí số 5 (M5) theo ý kiến của các nguyên đơn trình bày, như vậy

tổng diện tích đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng được xác định 2.790,8m² theo ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp. Hiện tại, anh Lê Văn M đã chết nên ông Lê Văn H, bà Trần Thị H, chị Trần Thị K và chị Lê Như G là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh M được quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng.

Về khoản nợ 0,5 chỉ vàng 24k các nguyên đơn rút lại yêu cầu và việc rút lại yêu cầu là tự nguyện nên đình chỉ yêu cầu này của các nguyên đơn theo ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Do yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng, chi phí đo đạc 5.938.000 đồng, chi phí thẩm định giá 7.000.000 đồng và án phí không có giá ngạch (công nhận hợp đồng) phía bị đơn ông Trần Hoàng S phải chịu; phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá các nguyên đơn đã nộp nên buộc bị đơn giao trả lại cho các nguyên đơn theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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.

Đối với ông Trần Hoàng S trên 60 tuổi thuộc trường hợp miễn án phí nhưng ông S không có đơn đề nghị nên không xem xét miễn và buộc đương sự phải thực hiện. Phần tạm ứng án phí ông Lê Văn H đại diện các nguyên đơn đã nộp được nhận lại.

Ông Trần Hoàng S phải chịu lãi suất chậm thi hành án đối với khoản tiền giao trả lại cho các nguyên đơn.

[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, Điều 129 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, 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 của các nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2000 giữa ông Trần Hoàng S với anh Lê Văn M có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Văn H, bà Trần Thị H, chị Trần Thị K và chị Lê Như G được quyền sử dụng phần diện tích đất 2.790,8m² tại ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo vị trí như sau:

Phía đông giáp lộ xi măng, bờ đất – Kinh V (M2 đến M5: 57,96 mét).

Phía tây giáp phần đất còn lại của chị Trần Thị K sử dụng (M1 đến M6: 55,91 mét).

Phía nam giáp phần đất còn lại của ông Trần Hoàng S sử dụng (M5 đến M6: 38,58 mét).

Phía bắc giáp phần đất của bà Nguyễn Thị S sử dụng (M1 đến M2: 62,85 mét).

(Có sơ đồ kèm theo).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Trần Hoàng S đòi trả 0,5 chỉ vàng 24k.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tổng số tiền 13.138.000 đồng ông Trần Hoàng S phải chịu, các khoản chi phí trên các nguyên đơn gồm ông Lê Văn H, bà Trần Thị H, chị Trần Thị K và chị Lê Như G đã nộp nên buộc ông Trần Hoàng S phải giao trả cho các nguyên đơn số tiền 13.138.000 đồng.

Kể từ khi ông Lê Văn H, bà Trần Thị H, chị Trần Thị K và chị Lê Như G có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Hoàng S chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng ông S còn phải chịu thêm khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (công nhận hợp đồng) ông Trần Hoàng S phải chịu 300.000 đồng.

Phần tạm ứng án phí ông Lê Văn H đại diện các nguyên đơn đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003292 ngày 21/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, ông H được nhận lại.

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 tổng 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