

Bản án số: 207/2024/DS-ST
Ngày 19-7-2024
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 ĐÀM ĐOI, 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:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Nguyễn Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 298/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Kim X; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Trần Thị H; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Trần Thị Hiền; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Trần Minh Đ; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Trần Kha L; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

6. Chị Trần Thị T; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

7. Chị Trần Thị Th; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
8. Anh Trần Khoa N; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
9. Chị Trần Thị Tha; địa chỉ cư trú: Ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên Tòa, ông V có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Huỳnh Văn V trình bày:

Vào ngày 24/9/1997, ông U và bà X chuyển nhượng cho ông phần đất tọa lạc ấp TLB, xã TD diện tích 2,5 công tầm lớn, giá 1,25 lượng vàng 24k. Ngày 02/01/1998, ông U và bà X tiếp tục chuyển nhượng cho ông phần đất tọa lạc ấp TLB, xã TD diện tích 2 công một góc ba tầm lớn, giá 1,4 lượng vàng 24k. Ngày 19/12/1998, ông U và bà X tiếp tục chuyển nhượng cho ông phần đất tọa lạc ấp TLB, xã TD diện tích 1 công một góc tư tầm lớn, giá 1,4 lượng vàng 24k. Các lần chuyển nhượng trên, hai bên có tiền hành đo đạc bằng cây tầm 03m, ông đã giao đủ vàng và ông U, bà X đã giao đất cho ông sử dụng từ đó đến nay. Tổng diện tích đất ông U và bà X chuyển nhượng cho ông theo đo đạc thực tế là 7.930m² thuộc thửa số 220, 221, tờ bản đồ số 01, bản đồ 2012 do ông U đứng tên. Ông V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông U, bà X các ngày 24/9/1997, 02/01/1998 và 19/12/1998 đối với phần đất diện tích 7.930m² tọa lạc ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông U, bà X các ngày 24/9/1997, 02/01/1998 và 19/12/1998 đối với phần đất diện tích 7.930m² tọa lạc ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, bà X, chị H, chị H, anh Đ, anh L, chị Th, chị T, anh N và chị Tha đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà X, chị H, chị H, anh Đ, anh L, chị Th, chị T, anh N và chị Tha đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn 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 đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Về hình thức của hợp đồng: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Việt với ông U, bà X không được chứng thực theo quy định tại Điều 133 và 691 của Bộ luật dân sự năm 1995 nên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Về nội dung: Phần đất ông U, bà X chuyển nhượng cho ông V thuộc quyền sử dụng của ông bà nên ông bà có quyền định đoạt đối với phần đất trên, việc các bên xác lập hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông V đã giao đủ vàng và đã sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, phía bị đơn không đặt ra tranh chấp.

Xét thấy, mặc dù các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông U, bà X 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.

Đối với bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V. Công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông U, bà X các ngày 24/9/1997, 02/01/1998 và 19/12/1998 đối với phần đất diện tích 7.930m² tọa lạc ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

[8] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu 300.000đ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688, Điều 129 của Bộ luật Dân sự; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn V. Công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông U, bà X ngày 24 tháng 9 năm 1997, ngày 02 tháng 01 năm 1998 và ngày 19 tháng 12 năm 1998 đối với phần đất tổng diện tích 7.930m² tọa lạc ấp TLB, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Phần đất thứ nhất diện tích 2.792,3m² tại các điểm M1M3M5M6 có tứ cận: Hướng Đông giáp đất anh Trần Minh Đ; hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Kim X; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Minh T và hướng Bắc giáp đất anh Trần Minh Đ.

Phần đất thứ hai diện tích 5.173,7m² tại các điểm M1M2M3M4M5M6, thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01, bản đồ năm 2012 có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị A; hướng Tây giáp đất anh Trần Minh Đ, ông Phạm Văn S; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Minh T và hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực các đương sự được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

(Kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 08/3/2024 và ngày 01/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Kim X, chị Trần Thị H, chị Trần Thị H, anh Trần Minh Đ, anh Trần Kha L, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Th, anh Trần Khoa N và chị Trần Thị Tha phải chịu 300.000đ (ba trăm 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- 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;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng

