TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 28-3-2023
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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tô Văn Nhung;

Bà Hoàng Lệ Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 299/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Quốc Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 1427/20A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh B; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/7/2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Cao Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 171/2, tổ 4B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc S, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Đ; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/11/2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Thái Bá H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 171/2, tổ 4B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Thái Phương N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 171/2, tổ 4B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Thái Bình D, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 171/2, tổ 4B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quốc Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ngày 07/12/2001, ông Trần Quốc Đ với bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 75,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 tại ấp Đông Thành, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3400QSDĐ/CN.TĐH do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 07/8/2001 cho hộ bà Cao Thị L. Đến ngày 20/3/2002 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) chứng thực ngày 20/3/2002, giá chuyển nhượng 21.500.000 đồng. Ông Đ đã giao đủ tiền cho hộ bà L, đồng thời hộ bà L đã giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông Đ tiến hành xây dựng nhà ở sinh sống cho đến nay, đất không bị ai tranh chấp. Ông Đ đã nhiều lần liên hệ với bị đơn để làm thủ tục tách thửa nhưng bị đơn không phối hợp.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong hợp đồng. Vì vậy, ông Trần Quốc Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) chứng thực ngày 20/3/2002 giữa ông Trần Quốc Đ với bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 72,3m^2 (diện tích đo đạc thực tế) mà ông Trần Quốc Đ đang quản lý, sử dụng là hợp pháp.

Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng, đồng thời trường hợp bị đơn phải chịu tiền án phí theo qui định thì nguyên đơn cũng tự nguyện chịu thay cho bị đơn.

- Tại văn bản ý kiến, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn bà Cao Thị L, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N, bà Thái Bình D và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Cao Thị L là ông Trần Quốc S trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 tại ấp Đông Thành, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3400QSDĐ/CN.TĐH do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 07/8/2001 cho hộ bà Cao Thị L. Hộ của bà L gồm có ông Thái Bá S, bà Cao Thị L, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D. Còn những người khác có tên trong sổ hộ khẩu thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có bà Thái Thị L, bà Cao Thị Nguyệt, bà Lê Thị Thu L và Lê Thị Bích L không phải là thành viên trong hộ, vì những người này chỉ nhập nhờ hộ khẩu.

Ông Thái Bá S, chết năm 2015. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Sơn gồm: Cha là ông Thái Bá Đ (đã chết), mẹ là bà Cao Thị R (đã chết), vợ là bà Cao Thị L, cùng các con gồm: Ông Thái Bá H, ông Thái Phương N, bà Thái Bình D. Ngoài những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất trên, không còn ai thuộc hàng thừa kế thứ nhất.

Các bị đơn thống nhất phần trình bày của ông Trần Quốc Đ về việc bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 75,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 tại ấp Đông Thành, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3400QSDĐ/CN.TĐH do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 07/8/2001 cho hộ bà Cao Thị L. Hợp đồng trên được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) chứng thực ngày 20/3/2002, giá chuyển nhượng 21.500.000 đồng. Ông Đ đã giao đủ tiền cho các bị đơn, đồng thời các bị đơn đã giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông Đ tiến hành xây dựng nhà ở sinh sống cho đến nay, đất không bị ai tranh chấp.

Do các bị đơn bận công việc nên chưa làm thủ tục tách thửa cho ông Đ. Nay, ông Trần Quốc Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) chứng thực ngày 20/3/2002 giữa ông Trần Quốc Đ với bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 72,3m^2 (diện tích đo đạc thực tế) mà ông Trần Quốc Đ đang quản lý, sử dụng là hợp pháp thì các bị đơn với tư cách là bị đơn đồng thời là hàng thừa kế thứ nhất của ông Thái Bá S đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiền trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Quốc Đ. Bà thống nhất toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản thể hiện*: Quyền sử dụng đất yêu cầu công nhận có diện tích đo đạc thực tế 72,3m^2, trị giá 1.446.000.000 đồng; trên đất có 01 nhà riêng lẻ loại 01 tầng, diện tích 55,56m^2 trị giá 38.336.400 đồng; 01 căn nhà tạm, diện tích 16,64m^2 trị giá 8.652.800 đồng; 01 điện kế chính trị giá 2.340.000 đồng và 01 đồng hồ nước trị giá 1.755.000 đồng. Tổng giá trị 1.497.084.200 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Quốc Đ khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện quyền sử dụng đất tại khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tất cả các đương sự đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định của Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Cao Thị L, trong sổ hộ khẩu của bà L thời điểm đó có bà Thái Thị L, bà Cao Thị Nguyệt, bà Lê Thị Thu L và bà Lê Thị Bích L. Bà Thái Thị L (đã chết), hàng thừa kế của bà Lâm là ông Hoàng Ngọc Châu, anh Hoàng Ánh, chị Hoàng Thị Ngọc và chị Hoàng Thị Hồng; bà Cao Thị Nguyệt, bà Lê Thị Thu L và bà Lê Thị Bích L đều xác định chỉ nhập hộ khẩu nhờ, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với quyền sử dụng đất cấp cho hộ của bà L. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa hàng thừa kế của bà L là ông Hoàng Ngọc C, anh Hoàng A, chị Hoàng Thị N và chị Hoàng Thị H; bà Cao Thị N, bà Lê Thị Thu L và bà Lê Thị Bích L vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Ông Thái Bá S, chết năm 2015. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S gồm: Cha là ông Thái Bá Đ (đã chết), mẹ là bà Cao Thị R (đã chết), vợ là bà Cao Thị L, cùng các con gồm: Ông Thái Bá H, ông Thái Phương N, bà Thái Bình D.

[5] Các đương sự đều thừa nhận việc ông Trần Quốc Đ với bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 75,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 tại ấp Đông Thành, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3400QSDĐ/CN.TĐH do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 07/8/2001 cho hộ bà Cao Thị L. Hợp đồng trên được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) chứng thực ngày 20/3/2002. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng, ông Đ nhận đất quản lý sử dụng và tiến hành xây dựng nhà trên đất. Nội dung trên được các đương sự thừa nhận nên đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Các bị đơn đều thống nhất hộ bà Cao Thị L gồm bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 tại ấp Đông Thành, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3400 QSDĐ/CN.TĐH do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 07/8/2001 cho hộ bà Cao Thị L cho nên có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất trên theo qui định của pháp luật.

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn diện tích đất 75,6m^2 (đo đạc thực tế 72,3m^2) thuộc một phần quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà L, giá chuyển nhượng 21.500.000 đồng, việc chuyển nhượng các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp (nay là phường Tân Đông Hiệp) chứng thực ngày 20/3/2002.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với bị đơn thấy rằng, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2002, Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực để áp dụng; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép; tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập được văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*"; tại điểm a về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao. Với quy định của pháp luật nêu trên thì việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn vào năm 2002 là đúng với quy định của pháp luật. Hơn nữa, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, nguyên đơn đã nhận đất quản lý, sử dụng và làm nhà kiên cố ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án phía bị đơn đều thống nhất với tất cả phần trình bày của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc Đ.

[7] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[8] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu 3.747.731 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, do nguyên đơn tự nguyện chịu tiền án phí thay cho bị đơn, cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Cao Thị L, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quốc Đ với bà Cao Thị L, ông Thái Bá S, ông Thái Bá H, ông Thái Phương N và bà Thái Bình D thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 20/3/2002 là hợp pháp.

1.2 Ông Trần Quốc Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 72,3m^2 thuộc một phần thửa số 44, tờ bản đồ số 9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3400 QSDĐ/CN.TĐH do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 07/8/2001 cho hộ bà Cao Thị L tại khu phố Đông

Thành, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Quốc Đ được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quốc Đ tự nguyện chịu 3.747.731 đồng (ba triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi mốt đồng), được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp.

3. Về án phí: Ông Trần Quốc Đ tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000610 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thụy