TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 107/2023/DS-ST
Ngày: 22-9-2023
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 HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Hưng;

2. Ông Hồ Đắc Minh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 542/2022/TLST- DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2023/QĐXXST-DS ngày 09/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1965; HKTT: Ấp T, xã M, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Kiều Xuân T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964; HKTT: Ấp T, xã M, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Kiều Thiện N, sinh năm 1965;

3.2. Bà Kiều Thị T, sinh năm 1970;

3.3. Ông Kiều Phú H, sinh năm 1973;

3.4. Ông Kiều Xuân Q, sinh năm 1990;

3.5. Ông Kiều Xuân S, sinh năm 1994;

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông N ông Q, ông S) có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà T, ông H) vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H trình bày:***

Năm 2002, bà Hcó nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 247 m^2 (đo đạc thực tế 273 m^2) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân T với diện tích 2.090 m^2 thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị phần đất chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông Ttrong năm 2002. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập văn bản nhưng do thời gian quá lâu nên đã làm thất lạc. Sau đó, bà H xây nhà, trồng cây trên đất và ở ổn định từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp.

Hiên nay, bị đơn vẫn chưa làm thủ tục tách thửa cho bà Hnên bà Hèo khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D và ông Kiều Xuân T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 247 m^2 m^2 (đo đạc thực tế 73 m^2) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, Bình Dương.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2023; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; biên bản định giá ngày 26/4/2023.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện ngày 25/10/2022; bản tường trình ngày ngày 23/11/2022; giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân T; giấy chứng tử;

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày:***

Nguồn gốc phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân T với diện tích 2.090 m^2 thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương do vợ chồng ông Tkhai phá và nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận có ông Kiều Văn T, bà Trần Thị L, bà Kiều Thị H, bà Kiều Thị C, ông Kiều Thiện N, ông Kiều Xuân T, bà Kiều Thị T, ông Kiều Phú H cùng chung hộ khẩu nên khi cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn có tên các thành viên trên.

Do cần tiền để lo công việc gia đình nên vào năm 2002 vợ chồng bà D, ông Tcó chuyển nhượng cho bà Hphần đất có diện tích 247 m^2 (đo đạc thực tế 273 m^2) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Giá trị phần đất chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và bà Hđã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng bà D trong năm 2002. Khi chuyển nhượng các bên có lập văn bản nhưng hiện đã làm thất lạc. Sau đó, bà Hxây nhà trên đất và ở ổn định từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp.

Quá trình thực hiện tách thửa thì có bà Tvà ông Hlà thành viên trong hộ ông Tkhông lên ký tên sang nhượng tại phòng công chứng với lý do ông Hvà bà Tkhông liên quan đến phần đất tranh chấp.

Về thành viên khác trong hộ thì ông Kiều Văn T và bà Trần Thị L là cha mẹ ông Tđã mất từ lâu; bà Kiều Thị H và bà Kiều Thị C cũng đã chết. Bà Kiều Thị H và bà Kiều Thị C không lập gia đình nên không có chồng và con. Bà Kiều Thị T và ông Kiều Phú H thì sinh sống tại địa phương khác.

Bà Kiều Thị H và bà Kiều Thị C, ông Kiều Thiện N, bà Kiều Thị T, ông Kiều Phú H cũng không có đóng góp công sức gì đối với phần đất có diện tích 2.090 m^2 thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Hthì bà Dđồng ý.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2023, bị đơn ông Kiều Xuân Ttrình bày:*** Thống nhất với ý kiến bà Diệu.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kiều Thiện Nghĩa trình bày:***

Nguồn gốc phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân Tvới diện tích 2.090 m^2 thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thì ông Nkhông rõ. Tuy nhiên, bà Kiều Thị H và bà Kiều Thị C, ông Kiều Thiện N, bà Kiều Thị T, ông Kiều Phú H không có đóng góp công sức gì đối với phần đất trên. Tại thời điểm ông Tvà bà Dđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001, ông Ncũng như ông Hvà bà Tvà những thành viên trong hộ khác không có công sức đóng góp. Do chung hộ khẩu nên mới có tên trong hồ sơ cấp đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông N không có ý kiến. Đất của ông Tvà bà D thì ông Tvà bà Dtự quyết định.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Q có ý kiến như sau:***

Ông Quý là con ruột của ông Tvà bà D. Ông Q không có không có đóng góp công sức gì đối với phần đất có diện tích 2.090 m^2 thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình

Dương. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q không có ý kiến.

**** Tại Đơn vắng mặt 07/4/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kiều Xuân S có ý kiến****: Ông S là con của bị đơn, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị T được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.**

Tại biên bản tống đạt không thành, bà Ttrình bày bà không không liên quan gì đến phần đất tranh chấp và phần đất cấp cho hộ ông, bà Kiều Xuân T nên bà từ chối nhận và ký tên vào biên bản của Tòa án.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kiều Phú H được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.**

*** Tại Công văn 178/PTNMT-QL.DĐ ngày 10/5/2023 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Tuyến đường bê tông giáp thửa đất 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân T thuộc tuyến đường đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 225/QĐ-UBND ngày 06/4/2021 của UBND huyện Dầu Tiếng. Do đó phần đất tranh chấp 273 m^2 (gồm 100 m^2 đất ở và 173 m^2 cây lâu năm) được phép tách thửa.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà T, ông H) vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cho phiên tòa được tiếp tục để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Về nội dung vụ án thì nguyên đơn và bị đơn có thực hiện việc mua bán đất vào năm 2002, nguyên đơn đã thanh toán tiền xong cho bị đơn và đã xây nhà ở trên đất ổn định từ đó cho đến nay, không ai phản đối tranh chấp. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ghi nhận sự tự nguyện. Riêng ông Hvà bà Tkhông chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn và anh trai của ông Hvà bà Tlà ông Ncũng xác nhận ông Hvà bà Tkhông có đóng góp công sức gì đối với phần đất tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông N, ông Q, ông S) có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà T, ông H) vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2022, bà H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D và ông Kiều Xuân T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 247 m^2 (đo đạc thực tế 273 m^2) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Dầu Tiếng, Bình Dương. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Hòe*

[3.1] Bà Hkhởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D và ông Kiều Xuân T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 273 m^2 thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, Bình Dương. Bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất tranh chấp trên với giá 300.000.000 đồng và đã nhận tiền đầy đủ, đồng thời đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng từ năm 2002. Việc thống nhất trên giữa nguyên đơn và bị đơn là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, ông Q thể hiện nguồn gốc là do bị đơn khai phá và nhận chuyển nhượng. Theo Công văn 178/PTNMT-QLDĐ ngày 10/5/2023 của Phòng tài nguyên Môi trường huyện Dầu Tiếng thì thời điểm cấp giấy chứng nhận là cấp cho hộ, gồm các thành viên là ông Kiều Xuân T, ông Kiều Văn T (đã chết), bà Trần Thị L (đã chết) bà Kiều Thị H (đã chết), bà Kiều Thị C (đã chết), ông Kiều Thiện N, bà Kiều Thị T, ông Kiều P H.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 giữa bà Hvà ông T, bà D:

[3.2.1] Về nội dung hợp đồng. Thời điểm chuyển nhượng, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, xã hội. Về giá trị

hợp đồng là 300.000.000 đồng, bên mua đã thanh toán xong và sử dụng đất từ năm 2002 cho đến nay.

[3.2.2] Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Ông T, bà Dvà bà M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay nên đã vi phạm về hình thức.

[3.2.3] Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thời điểm thỏa thuận sang nhượng đất là năm 2002, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân T, đất không có tranh chấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng.

[3.2.4] Về chủ thể của hợp đồng: Chủ thể trực tiếp giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện giao kết, không ai bị ép buộc. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 chỉ có ông Tvà vợ là bà bà Dký tên, không có chữ ký của các thành viên khác trong hộ là bà Trần Thị L (đã chết năm 2020) bà Kiều Thị H (đã chết năm 2020), ông Kiều Thiện Ng, bà Kiều Thị T, ông Kiều Phú H. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.4.1] Ông Kiều Thiện N trình bày không có công sức đóng góp đối với phần đất tranh chấp, bản thân ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ngoài ra, ông Ncòn trình bày nguồn gốc phần đất 2.090 m^2 thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân Tcó nguồn gốc do ông Tvà bà Dkhai phá và nhận chuyển nhượng. Ông Hvà bà T, bà H, bà C, ông T, bà L, ông N không có công sức đóng góp.

[3.2.4.2] Đối với bà Kiều Thị T. Bà T từ chối nhận các giấy triệu tập của Tòa án để tham gia các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ, xét xử. Tại các biên bản tống đạt không thành thông báo thụ lý, thông báo hòa giải, quyết định xét xử, hoãn phiên tòa, Tòa án và đại diện chính quyền địa phương ấp C, xã M đã thông báo nội dung vụ kiện cho bà Tbiết và ghi nhận lý do bà từ chối nhận văn bản theo giấy triệu tập của Tòa án là bà không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp nên bà không ký tên, nhận văn bản, không tham gia tố tụng trong vụ án.

[3.2.4.3] Đối với ông Kiều Phú H. Ông H từ chối nhận văn bản tố tụng. Tòa án cùng chính quyền địa phương đã tiến hành niêm yết, giao các văn bản tố tụng là giấy triệu tập, thông báo thụ lý, thông báo hòa giải, quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa tại nhà ông Htại ấp H, xã M, huyện Dầu Tiếng nhưng ông Hvắng mặt không có lý do.

[3.2.4.4] Đối với ông Kiều Văn T (cha ông T) chết năm 2000, bà Trần Thị L (mẹ ông Trung) chết 2020. Khi còn sống, ông Thái và bà Liên có các người con là ông Kiều Xuân T, ông Kiều Thiện N, bà Kiều Thị T, ông Kiều Phú

H, bà Kiều Thị C, bà Kiều Thị H. Ông T chết năm 2000 là chết trước thời điểm chuyển nhượng, bà L chết năm 2020. Ngoài những người con trên, ông T và bà L không còn người con nào khác nên không phát sinh thêm người liên quan.

[3.2.4.5] Bà Kiều Thị chết vào ngày 05/02/2001 theo giấy chứng tử ngày 05/4/2001. Khi còn sống bà C không lập gia đình (theo biên bản xác minh ngày 08/8/2023 đối với tư pháp xã M) nên không không có chồng con. Do đó không phát sinh người thừa kế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp.

[3.2.4.6] Bà Kiều Thị H chết vào ngày 27/3/2020 theo giấy chứng tử ngày 23/4/2020 của UBND xã M. Khi còn sống bà Hồng không lập gia đình (theo biên bản xác minh ngày 08/8/2023 đối với tư pháp xã M) nên không không có chồng con. Do đó không phát sinh người thừa kế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp.

[3.2.4.7] Người con của bị đơn sống trên đất là ông Kiều Xuân Q, ông Kiều Xuân S không có công sức đóng góp đối với tài sản của hộ gia đình ông T nên ông Q không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, còn ông S thì thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S chấp nhận, người liên quan ông Q, ông N không có ý kiến, tùy bị đơn quyết định. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, bà T không có ý kiến nên căn cứ ý chí tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan sinh sống trên đất và căn cứ vào việc nguyên đơn đã xây nhà ở, tường rào xung quanh đất ổn định từ năm 2002 cho đến nay, không có ai tranh chấp nên yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối chiếu với nội dung của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì thỏa thuận sang nhượng đất năm 2002 đã vi phạm quy định khi sang nhượng đất chưa được công chứng chứng thực. Căn cứ vào điểm b.3 của tiểu mục b mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP quy định "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch"*. Từ quy định trên và nhận định tại [4] thấy rằng việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 2002

có giá trị pháp lý là phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự.

[6] Các vấn đề khác: Đối với tài sản trên đất, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, nội dung tranh chấp là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thanh lý bản vẽ là 3.202.872 đồng, chi phí định giá phần đất tranh chấp là 1.000.000 đồng. Tổng chi phí thẩm định, định giá là 4.202.872 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[9] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 691, 692, 693 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ vào Điều 105, 106 của Luật đất đai 2003;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 bà Lê Thị H đối với ông Kiều Xuân Tvà bà Nguyễn Thị D về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay năm 2002.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay năm 2002 giữa bà Lê Thị H đối với ông Kiều Xuân T và bà Nguyễn Thị D là giao dịch hợp pháp.

1.2. Bà Lê Thị H được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 273 m^2 (100 m^2 ONT và 173 m^2 CLN) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện Dầu Tiếng, Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ (ông, bà) Kiều Xuân T. Đất có tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông Kiều Xuân T;

- Phía tây giáp đất bà Nguyễn Thị M được chia;

- Phía bắc giáp thửa 175;

- Phía nam giáp đường bê tông.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với phần đất được sử dụng.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thanh lý bản vẽ là 3.202.872 đồng, chi phí định giá phần đất tranh chấp là 1.000.000 đồng. Tổng chi phí thẩm định, định giá là 4.202.872 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị H tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011199 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

5. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN

(Kèm theo Bản án dân sự số 107/2023/DS-ST ngày 22/9/2023).

Ghi chú: Bà Lê Thị Hòe được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 273 m^2 (100m^2 ONT và 173 m^2 CLN) thuộc một phần thửa 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, Bình Dương.



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

Nguyễn Tuấn Nam