

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 58/2023/DSST
Ngày: 16/6/2023
Về việc 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 Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Tô Văn Nhung

2/ Ông Phan Văn Cường

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Toà 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.

Trong ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại Toà án nhân dân thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 390/2022/TLST – DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1976; thường trú: Tổ 2, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số 438 Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 438 đường Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

Hoặc Ông Hoàng Bảo T, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 438 đường Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 331/8, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có mặt).

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

1/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1972; thường trú: Tổ 2, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số 438 Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2/ Chị Trần Ngọc A, sinh năm 1999; thường trú: Tổ 2, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số 438 Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3/ Chị Trần Thị Ngọc A1, sinh năm 2003; thường trú: Tổ 2, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số 438 Nguyễn An Ninh, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 8 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc H trình bày:

Bà Võ Thị Kim H là chủ sử dụng diện tích đất 2.472m² thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp Châu Thới, xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1168/QSĐĐ/CQBA do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Dĩ An) tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/1997.

Ngày 25/12/2001 bà Võ Thị Kim H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn N, hợp đồng có nội dung: Bà Võ Thị Kim H chuyển nhượng diện tích đất 60m² thuộc thửa 301b, 302b, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận số 1168/QSĐĐ/CQBA ngày 14/4/1997 với giá là 4.200.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 09/01/2022. Ông Trần Văn N đã thanh toán số tiền 2.700.000 đồng, ông N còn giữ lại số tiền 1.500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào bà H tách thửa sang tên cho ông N thì ông N trả hết số tiền còn lại là 1.500.000 đồng này. Sau khi thanh toán số tiền 2.700.000 đồng, bà H đã bàn giao đất cho ông N quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ông N đã xây dựng nhà từ năm 2002 và ở ổn định, khi ông N xây dựng nhà ở thì bà H biết nhưng không có ý kiến gì, việc ông N xây dựng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính.

Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An phát hành ngày 10/01/2023, thì diện tích ông Trần Văn N hiện đã xây dựng và quản lý sử dụng là 67,3m², diện tích đo đạc thực tế có tăng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2001 giữa bà Võ Thị Kim H và ông Trần Văn N là do thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ đo đạc bằng việc kéo thước dây nên sự chính xác không cao. Tuy nhiên, các bên đã thống nhất mốc ranh, vị trí chuyển nhượng.

Nguyên đơn ông Trần Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và bà Võ Thị Kim H ngày 25/12/2001, đồng thời ông Trần Văn N yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 67,3m² thuộc một phần thửa 1334, tờ bản đồ số 01 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H5812 cấp ngày 24/01/2006) tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đối với số tiền 1.500.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán và phần diện tích đất dư ông Trần Văn N đồng ý thanh toán cho bà Võ Thị Kim H.

Căn cứ vào lời khai của bị đơn bà Võ Thị Kim H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 25/12/2001 bà Võ Thị Kim H chuyển nhượng cho ông Trần Văn N quyền sử dụng đất có diện tích đất 60m² thuộc thửa 301b, 302b, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận số 1168/QSĐĐ/CQBA ngày 14/4/1997 với giá là 4.200.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 09/01/2022. Ông Trần Văn N đã thanh toán số tiền 2.700.000 đồng, ông N còn giữ lại số tiền 1.500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào bà H tách thửa sang tên cho ông N thì ông N trả hết số tiền còn lại là 1.500.000 đồng này. Sau khi nhận số tiền 2.700.000 đồng, bà H đã bàn giao đất cho ông N quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi bà H chuyển nhượng cho ông N hiện trạng là đất trống, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Văn N đã xây dựng nhà ở và các tài sản khác bao quanh hết đất. Bà H biết việc ông N xây dựng nhà ở nhưng do ông N xây dựng đúng với vị trí, diện tích đất bà H chuyển nhượng nên bà Võ Thị Kim H không có ý kiến.

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận bà H có trách nhiệm tách thửa, sang tên cho ông N, tuy nhiên đến thời điểm này bà H vẫn chưa thực hiện việc tách thửa cho ông N được.

Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An phát hành ngày 10/01/2023, thì diện tích ông Trần Văn N hiện đã xây dựng và quản lý sử dụng là 67,3m², diện tích đo đạc thực tế có tăng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2001 giữa bà Võ Thị Kim H và ông Trần Văn N là do thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ đo đạc bằng việc kéo thước dây nên sự chính xác không cao. Bà H xác định ông Trần Văn N đã xây dựng đúng cột mốc, ranh giới mà bà H đã chuyển nhượng. Hiện nay toàn bộ phần diện tích đất 67,3m² ông Trần Văn N đã xây dựng nhà ở, xây dựng tường rào bao quanh hết đất, toàn bộ tài sản trên đất đều là của ông N xây dựng.

Toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 4.337m² thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp Châu Thới, xã Bình An, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1168/QSĐĐ/CQBA do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Dĩ An) tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/1997 cho bà Võ Thị Kim H là tài sản riêng của bà H vì thời điểm bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã ly hôn chồng là ông Hồ Văn L từ năm 1986 và nguồn gốc đất được cấp là của mẹ bà H tặng cho riêng bà H.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1168/QSĐĐ/CQBA do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Dĩ An) tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/1997 cho bà Võ Thị Kim H bị mất nên Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An hủy

GCN số 1168 theo Quyết định số 129/QĐ – UBND ngày 24/01/2006 cấp lại thành 02 GCN mới: GCN số H5812 (hợp các thửa đất số 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 thành thửa đất mới số 1334, diện tích 2073m²) và GCN số H5813 (số thửa 325, 326, diện tích 399m²) ngày 24/01/2006.

Nay, nguyên đơn ông Trần Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với bà Võ Thị Kim H ngày 25/12/2001 và ông N yêu cầu công nhận diện tích đất 67,3m² thuộc một phần thửa 1334, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H5812 cấp ngày 24/01/2006 tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì bà H đồng ý.

Tuy nhiên, bà H yêu cầu ông N phải thanh toán số tiền 1.500.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả theo giá thời điểm hiện nay là 30.000.000 đồng. Đối với phần diện tích đất dôi dư là 7,3m² yêu cầu ông N phải trả là 70.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn N, vào ngày 25/12/2001 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 60m² của bà Võ Thị Kim H thuộc thửa 301b, 302b, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận số 1168/QSĐĐ/CQBA ngày 14/4/1997 với giá là 4.200.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 09/01/2022. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà H đã bàn giao đất và vợ chồng bà đã xây dựng nhà ổn định từ đó cho đến nay, đất không có tranh chấp. Nay ông N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2001 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông N thì bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc A1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Bà là con của ông Trần Văn N. Thời điểm ông N nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp thì bà chưa được sinh ra. Hiện nay bà đang sinh sống trên đất nhưng không có công sức đóng góp, không tranh chấp nên không có yêu cầu độc lập gì. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là do cha mẹ bà tạo lập nên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Bà là con của ông Trần Văn N. Thời điểm ông N nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp thì bà chưa được sinh ra. Hiện nay bà đang sinh sống trên đất nhưng không có công sức đóng góp, không tranh chấp nên không có yêu cầu độc lập gì. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là do cha mẹ bà tạo lập nên.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 58,2m² có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng, khung cột gạch, cửa kính + khung sắt,

trần tôn + thạch cao, mái tôn. Góc gỗ có diện tích $7,2m \times 4,1m = 29,52m^2$; 01 đoạn tường rào bằng gạch xây tô có diện tích $3,75m^2$; 01 đoạn tường rào phía trước bằng gạch xây tô lũng + song sắt, có diện tích $2,7m \times 2m = 5,4m^2$; 01 cổng sắt kéo có diện tích $2m \times 2,5m = 5m^2$; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước máy.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương được quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a và c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bà Trần Thị T, bà Trần Ngọc A và bà Trần Thị Ngọc A1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/12/2001: Ngày 25/12/2001, bà Võ Thị Kim H chuyển nhượng cho ông Trần Văn N diện tích đất $60m^2$ (đo đạc thực tế $67,3m^2$) thuộc một phần thửa đất số 301b, 302b tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1168/QSĐĐ/CQBA ngày 14/4/1997 do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Dĩ An) tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Kim H. Đến năm 2006 bà Võ Thị Kim H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc một phần thửa 1334, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H5812 cấp ngày 24/01/2006 cho bà Võ Thị Kim H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.200.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản và được Ủy ban nhân dân xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 01/01/2002. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Trần Văn N đã xây dựng nhà ở kiên cố và sống ổn định cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng bà Võ Thị Kim H và ông Trần Văn N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức, hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản và có chứng thực của UBND xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là phường Bình An, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương ngày 01/01/2002. Ông Trần Văn N đã thanh toán 2.700.000 đồng tương đương với 2/3 của giá trị hợp đồng. Các bên đã thống nhất cột mốc, ranh giới đất, ông Trần Văn N đã nhận đất, xây dựng nhà ở ổn định, không bị cơ quan nhà nước xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai, quá trình ông Trần Văn N sử dụng đất thì bà Võ Thị Kim H không phản đối nên theo hướng dẫn tại tiểu mục a khoản 2.3 Điều 2 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án

nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Thời điểm bà Võ Thị Kim H chuyển nhượng cho ông Trần Văn N phần diện tích đất chuyển nhượng nêu trên là loại đất lúa. Tuy nhiên, Theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân Thành phố Dĩ An tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Dĩ An theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thì phần đất tranh chấp 67,3m² thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị (ODT) và đất giao thông (DGT). Vì vậy việc ông Trần Văn N sử dụng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng để xây dựng nhà ở là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2001 giữa bà Võ Thị Kim H và ông Trần Văn N.

[3.2] Đối với số tiền 1.500.000 đồng mà ông Trần Văn N chưa thanh toán cho bà Võ Thị Kim H, xét thấy: Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận ông N được quyền giữ lại số tiền này cho đến khi bà Võ Thị Kim H thực hiện được thủ tục tách thửa, sang tên cho ông N. Tuy nhiên, từ khi chuyển nhượng đất vào năm 2001 cho đến nay, bà H chưa thực hiện được do đó ông N chưa thanh toán. Nay, ông N khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H đồng ý và yêu cầu ông N phải thanh toán số tiền 1.500.000 đồng chưa trả tương đương với số tiền 30.000.000 đồng. Ông Trần Văn N đồng ý nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[3.3] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 60m², tuy nhiên, kết quả đo đạc thực tế thì phần diện tích hiện nay ông Trần Văn N đang quản lý sử dụng là 67,3m² nhiều hơn so với Hợp đồng chuyển nhượng là 7,3m². Bà Võ Thị Kim H yêu cầu ông N phải thanh toán số tiền

7,3m² này tương đương số tiền 70.000.000 đồng. Ông Trần Văn N đồng ý nên Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2001 giữa bà Võ Thị Kim H với ông Trần Văn N và công nhận phần diện tích đất 67,3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 1334 tờ bản đồ số 01 tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC591167, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H5812 cấp ngày 24/01/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Kim H thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn N và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

[4] LỜI đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 144, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 691, 693, 705 đến Điều 709; Điều 711 đến 713 Bộ Luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N đối với bà Võ Thị Kim H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2001 ký kết giữa bà Võ Thị Kim H với ông Trần Văn N.

1.2 Ông Trần Văn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 67,3m² thuộc một phần thửa đất số 1334 tờ bản đồ số 01 tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 591167, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H5812 cấp ngày 24/01/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Kim H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 58,2m² có kết cấu như sau: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng, khung cột gạch, cửa kính + khung sắt, trần tôn + thạch cao, mái tôn. Gác gỗ có diện tích 7,2m x 4,1m = 29,52m²; 01 đoạn tường rào bằng gạch xây tô có diện tích 3,75m²; 01 đoạn tường rào phía trước

bằng gạch xây tô lửng + song sắt, có diện tích $2,7m \times 2m = 5,4m^2$; 01 cổng sắt kéo có diện tích $2m \times 2,5m = 5m^2$; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước máy.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3 Buộc ông Trần Văn N phải thanh toán cho bà Võ Thị Kim H số tiền là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ: Ông Trần Văn N tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, ông N đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn N tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch và 5.000.000 đồng tiền án phí có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000787 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trần Thị Hồng