

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2024/DS-ST
Ngày: 21 - 02 - 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 BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Ánh
2. Ông Lê Minh Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trí - là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp: “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXX-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Kim Đ**, sinh năm 1969. Địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Đào Thanh N, sinh năm 1998; Địa chỉ: tổ E, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2022) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1969 (xin vắng mặt).

2.2. Anh **Trần Quang N1**, sinh năm 1987 (xin vắng mặt).

2.3. Anh **Trần Quang N2**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2.4. Ông **Trần Quang Đ1**, sinh năm 1964 (chết ngày 21/4/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Quang Đ1:

2.4.1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1969 (xin vắng mặt).

2.4.2. Anh **Trần Quang N1**, sinh năm 1987 (xin vắng mặt).

2.4.3. Anh **Trần Quang N2**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

2.4.4. Cụ **Trần Văn B**, sinh năm 1938 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Trần Văn B là ông Bùi Minh T là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Quang B1**, sinh năm 1975. Địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2022, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 07/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Kim Đ có anh Đào Thanh Nam đại diện trình bày:* Bà Trần Kim Đ là em ruột của ông Trần Quang Đ1, là chị ruột của ông Trần Quang B1. Vào năm 2022 giữa bà Đ, ông B1 với vợ ông Đ1 là bà Nguyễn Thị H, các con ông Đ1 là Trần Quang N2 và Trần Quang N1 thỏa thuận mua bán nhà đất gồm: căn nhà cấp 4, vách xây tường, mái tol, nền xi măng thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Quang Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng nhà đất là 120.000.000 đồng. Ông B1 có trách nhiệm trả 50.000.000 đồng; bà Đ có trách nhiệm trả 70.000.000 đồng. Bà Đ trực tiếp giao số tiền 70.000.000 đồng cho Trần Quang N2 nhận, gồm 02 lần, lần 1 - ngày 22/12/2021 Như nhận 50.000.000 đồng, có mặt ông Trần Thanh T1 (anh ruột bà) chứng kiến nhưng không làm giấy tờ; lần 2 - ngày 08/01/2022 Như nhận 20.000.000 đồng, có mặt bà H, Trần Quang N1 (con ông Đ1), ông Trần Thanh T1 (anh ruột bà) chứng kiến. Việc mua bán có lập thành văn bản (bản viết tay) “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 do Trần Quang N2 viết; có chữ ký của bà Đ là người mua, bà H, anh N2, anh N1 và có người làm chứng là Trần Thanh T1. Số tiền chuyển nhượng còn lại 50.000.000 đồng do ông Trần Quang B1 giao cho con ông Đ1 là Trần Quang N2. Sau khi gia đình ông Đ1 nhận đủ tiền 120.000.000 đồng, bà Đ đã yêu cầu gia đình ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng để bà được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 242 nhưng anh N2 chỉ hẹn mà không thực hiện; riêng ông Đ1, bà H cho rằng đã làm thủ tục xong nên không đồng ý yêu cầu của bà Đ. Bà Trần Kim Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 được xác lập giữa bà với ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2. Công nhận cho bà được sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long gắn với căn nhà cấp 4 chiều ngang 4m chiều dài 10m nền tráng xi măng, vách tường, mái lợp tol.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà là vợ của ông Trần Quang Đ1. Vào năm 2022 giữa gia đình bà có thỏa thuận với bà Trần Kim Đ (là em ruột ông Đ1) chuyển nhượng nhà và đất gồm: căn nhà cấp 4, nhà vách tường, nền xi măng, mái lợp tol gắn liền thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Quang Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng nhà đất là 120.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản

(viết tay) “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 có chữ ký của bà, bà Đ và Trần Quang N2 (con ruột bà); văn bản do Như viết. Gia đình bà đã nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất xong. Hiện tại bà Đồng khởi k yêu cầu gia đình bà giao nhà đất cho bà Đ, công nhận nhà đất cho bà Đ; bà đồng ý theo yêu cầu của bà Đ. Do bận đi làm ăn xa, không có thời gian đến Tòa án tham gia tố tụng, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 bị đơn anh Trần Quang N1 trình bày:* Anh là con ruột của ông Trần Quang Đ1 và bà Nguyễn Thị H. Vào năm 2022 giữa gia đình anh (gồm cha mẹ và hai anh em) có thỏa thuận với bà Trần Kim Đ chuyển nhượng nhà và đất gồm: căn nhà cấp 4, nhà vách tường, nền xi măng, mái lợp tol gắn liền thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Quang Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng nhà đất là 120.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản (viết tay) “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 có chữ ký của bà Đ, bà H, anh N2; văn bản do anh N2 viết; vì thời gian đó ông Đ1 đang điều trị bệnh ở Bệnh viện không có mặt anh nên anh N2 ký tên dùm anh. Gia đình anh đã nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất xong. Hiện tại bà Đồng khởi k yêu cầu gia đình anh giao nhà đất cho bà Đ, công nhận nhà đất cho bà Đ; anh đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, anh không tranh chấp gì. Do bận đi làm, không có thời gian đến Tòa án tham gia tố tụng, anh yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 bị đơn anh Trần Quang N2 trình bày:* Anh là con ruột của ông Trần Quang Đ1 và bà Nguyễn Thị H. Vào năm 2022 giữa gia đình anh (gồm cha mẹ và hai anh em) có thỏa thuận với bà Trần Kim Đ chuyển nhượng nhà và đất gồm: căn nhà cấp 4, nhà vách tường, nền xi măng, mái lợp tol gắn liền thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Quang Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng nhà đất là 120.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản (viết tay) “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 có chữ ký của bà Đ, bà H và anh; văn bản do anh viết có sự chứng kiến của bà Đ. Gia đình anh đã nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất xong. Hiện tại bà Đồng khởi k yêu cầu gia đình anh giao nhà đất cho bà Đ, công nhận nhà đất cho bà Đ; anh đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, anh không tranh chấp gì. Do anh bệnh, không tiện đến Tòa án tham gia tố tụng, anh yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/02/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang B1 trình bày:* Ông là em ruột của ông Trần Quang Đ1 và là em ruột của bà Trần Kim Đ. Vào năm 2022 giữa ông và bà Đ với vợ ông Đ1 là bà Nguyễn Thị H, con ông Đ1 là Trần Quang N2 thỏa thuận mua bán nhà đất gồm: căn nhà cấp 4, vách xây tường, mái tol, nền xi măng thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Quang Đ1 đứng tên QSD đất. Giá chuyển nhượng nhà đất là 120.000.000 đồng. Ông có trách nhiệm trả 50.000.000 đồng; bà Đ có trách nhiệm trả 70.000.000 đồng. Ông đã giao cho con ông Đ1 là Trần Quang N2 nhận 50.000.000 đồng, gồm 04 lần như sau: Lần 1: ngày 12/01/2022: ông nhờ chuyển khoản (qua tài khoản Ngân hàng) số tiền 20.000.000 đồng; Lần 2: (không nhớ ngày, tháng, năm 2022), ông nhờ chuyển khoản số tiền 15.000.000 đồng; Lần 3: (không nhớ ngày, tháng, năm 2022) ông trực tiếp giao cho N2 nhận số tiền 12.000.000 đồng; Lần 4: (không nhớ ngày, tháng, năm 2022) ông nhờ chuyển khoản số tiền 3.000.000 đồng. Việc mua bán có lập thành văn bản (bản

viết tay) “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 do Trần Quang N2 viết; có chữ ký của bà Đ, bà H, anh N2 và có người làm chứng là Trần Thanh T1 (là em ruột ông); riêng ông không ký vào văn bản do ông không có mặt. Số tiền chuyển nhượng còn lại 70.000.000 đồng do bà Trần Kim Đ đưa cho vợ con ông Đ1. Sau khi gia đình ông Đ1 nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng, bà Đ có liên hệ gia đình ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng nhưng phía vợ con ông Đ1 viện nhiều lý do né tránh không thực hiện. Hiện nay bà Đồng khởi kiện, yêu cầu ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N2, Trần Quang N1 di dời nhà, giao đất cho bà Đ. Ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Do ông đi làm xa nên không có điều kiện để đến Tòa tham gia tố tụng, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt đối với ông.

- *Tại văn bản ý kiến ngày 29/11/2023 người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Quang Đ1 là cụ Trần Văn B trình bày:* Cụ là cha của ông Trần Quang Đ1; vợ của cụ là Nguyễn Thị K, chết ngày 25/4/2021. Do con cụ là ông Trần Quang Đ1 chết nên cụ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Quang Đ1. Ông không tranh chấp gì trong vụ kiện giữa bà Trần Kim Đ và vợ con ông Trần Quang Đ1 đối với căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 242, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², loại đất thổ tạc tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông hoàn toàn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ; ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại phiên tòa:

Bà Trần Kim Đ do anh Đào Thanh Nam đại diện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 được xác lập giữa bà với ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2. Công nhận cho bà được sở hữu hợp pháp đối với diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 91,7m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 6 (theo GCN CTĐ là thửa 242, tờ bản đồ số 3), loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long gắn với căn nhà cấp 4 chiều ngang 4,06m chiều dài 10,10m diện tích 41m² nhà bê tông cốt thép, mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng, vách tường.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Trần Văn B trình bày: cụ B đã có ý kiến được thể hiện trong hồ sơ, cụ Ba không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của cụ B.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 156, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 giữa bà Trần Kim Đ và ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2. Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 giao cho bà Trần Kim Đ

phần nhà và đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 91,7m² thuộc thửa đất số 539 (242), tờ bản đồ số 6, loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Bà Đ được sử dụng toàn bộ căn nhà khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng diện tích 41m² và có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải nộp 300.000 đồng. Hoàn trả bà Trần Kim Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc: Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải chịu 1.959.717 đồng. Số tiền này bà Đ đã nộp nên buộc bà H, anh N1 và anh N2 nộp để trả lại bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn bà Trần Kim Đồng khởi kiện bị đơn ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 yêu cầu: Công nhận “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 được xác lập giữa bà với ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2; Công nhận cho bà được sở hữu hợp pháp đối với diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 91,7m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 6 (theo GCN CTĐ là thửa 242, tờ bản đồ số 3), loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long gắn với căn nhà cấp 4 chiều ngang 4,06m chiều dài 10,10m diện tích 41m² nhà bê tông cốt thép, mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng, vách tường. Do đó, đây là tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Ông Trần Quang Đ1 chết ngày 21/4/2023. Do đó những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Quang Đ1 gồm có: cha ông Đ1 là cụ Trần Văn B, vợ ông Đ1 là bà Nguyễn Thị H, con ông Đ1 là anh Trần Quang N1 và anh Trần Quang N2 theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2, cụ Trần Văn B và ông Trần Quang B1 yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim Đ. Bà Đ yêu cầu Công nhận “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 được xác lập giữa bà với ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2; Công nhận cho bà được sở hữu hợp pháp đối với diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 91,7m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 6 (theo GCN CTĐ là thửa 242, tờ bản đồ số 3), loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long gắn với căn nhà cấp 4 chiều ngang 4,06m chiều dài 10,10m diện tích 41m² nhà bê tông cốt thép, mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng, vách tường.

Xét thấy ngày 08/01/2022 bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 là vợ và các con của ông Trần Quang Đ1 đã lập giấy tay với nội dung đồng ý bán nhà và đất cho ông Trần Quang B1 với số tiền 120.000.000 đồng. Sau đó ông B1 đồng ý để bà Đ đứng ra

mua nhà đất của gia đình ông Đ1. Ngày 21/7/2022 ông Trần Quang Đ1 xác nhận đồng ý bán nhà và đất cho bà Trần Kim Đ với giá 120.000.000 đồng.

Theo kết quả khảo sát đo đạc phần đất chuyển nhượng có diện tích 91,7m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 6 (theo GCN CTĐ là thửa 242, tờ bản đồ số 3), loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long gắn với căn nhà cấp 4 chiều ngang 4,06m chiều dài 10,10m diện tích 41m² nhà bê tông cốt thép, mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng, vách tường.

Bà Trần Kim Đ xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền với số tiền 120.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 cũng thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất xong. Đồng thời hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Quang Đ1 gồm có cụ Trần Văn B, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 không ai tranh chấp và đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Như vậy việc bà Đ nhận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 6 (theo GCN CTĐ là thửa 242, tờ bản đồ số 3), loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long của hộ ông Trần Quang Đ1 là có thật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 được lập bằng giấy tay có đầy đủ chữ ký của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, người làm chứng nhưng không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức của việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nêu trên) không tuân thủ theo quy định của pháp luật về mặt hình thức, nhưng bà Đ đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng cho gia đình ông Đ1; gia đình ông Đ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ1 đều đồng ý giao nhà và đất cho bà Đ nên có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022.

Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Đ.

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc): Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải chịu 1.959.717 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải chịu 300.000 đồng.

Bà Trần Kim Đ không phải chịu án phí.

[7] Xét ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Trần Văn B có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim Đ do anh Đào Thanh Nam đại diện.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất “Đơn xin bán nhà đất” ngày 08/01/2022 được xác lập giữa bà Trần Kim Đ với ông Trần Quang Đ1, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1 và anh Trần Quang N2.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1 và anh Trần Quang N2 giao cho bà Trần Kim Đ phần đất diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 91,7m² gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,1 thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 6 (theo GCN CTĐ là thửa 242, tờ bản đồ số 3), loại đất ODT tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long gần với căn nhà cấp 4 chiều ngang 4,06m chiều dài 10,10m diện tích 41m² cấu tạo bê tông cốt thép, mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng, vách tường.

Bà Trần Kim Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 05/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

2. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc): Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải chịu 1.959.717 đồng. Do bà Trần Kim Đ đã nộp số tiền 1.959.717 đồng nên buộc Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải nộp số tiền 1.959.717 đồng (*Một triệu chín trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm mười bảy đồng*) trả lại bà Trần Kim Đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quang N1, anh Trần Quang N2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bà Trần Kim Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí bà Trần Kim Đ nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0013972 ngày 16/12/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

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, 7a, 7b 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 được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

Phan Kim Ngân

