

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **92/2023/DS-ST**

Ngày: 21 – 8 – 2023

*“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 THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm

2. Bà Nguyễn Kim Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 356/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị N, sinh năm: 1941; địa chỉ cư trú: Số nhà 251B/9, tổ 9, khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn: Ông Phạm Hồng V, sinh năm: 1954 và bà Đinh Thị Bích H, sinh năm: 1955; cùng cư trú tại: Số nhà 16/2A1 đường C, phường 9, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị D, sinh năm: 1972; địa chỉ cư trú: Số nhà 251B/9, tổ 9, khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Lê Thị Hồng K, sinh năm: 1974; địa chỉ cư trú: số nhà 15/36MB đường 3037, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

- Ông Lê Như P, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Tổ 3, khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Ông Lê Như C, sinh năm: 1981; Tổ 3, khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Lê Thị P, sinh năm: 1985; địa chỉ cư trú: Thôn Trinh xá 3, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện của bà N, bà K, bà P, ông C, bà P: bà Lê Thị D, sinh năm: 1972; địa chỉ cư trú: Số nhà 251B/9, tổ 9, khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

(bà D có mặt; ông V, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện nhận ngày 24/10/2022, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trịnh Thị N – Do bà Lê Thị D đại diện trình bày:

Ngày 18/7/2016, chồng bà Trịnh Thị N là ông Lê Như Q có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Hồng V, sinh năm 1954 và bà Đinh Thị Bích H, sinh năm 1955, Địa chỉ: Số 16/2A1, đường C, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 389m² đất thuộc thửa đất 1487, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 18/7/2016, số công chứng 006276, quyền số 07/TP/CC – SCC/HĐGD. Các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông V, bà H cũng đã giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn, nên ông Q chưa thực hiện việc cập nhật sang tên. Ngày 28/7/2017 ông Q chết. Nay bà N khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2016 giữa ông Phạm Hồng V, sinh năm 1954 và bà Đinh Thị Bích H, sinh năm 1955 với ông Lê Như Q, đối với thửa đất số 1487, Tờ bản đồ số 26, tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Tuyên những người thừa kế di sản của ông Lê Như Q là các ông bà: Trịnh Thị N, Lê Thị D, Lê Thị Hồng K, Lê Như P, Lê Như C, Lê Thị P được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 26 tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, diện tích 373,5m² đất theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 01/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B. Đối với diện tích đất chênh lệch (giảm 15m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bà không ý kiến gì.

Theo Biên bản lấy lời khai đương sự đối với bị đơn ông Phạm Hồng V, bà Đinh Thị Bích H, đề ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, ông V, bà H thống nhất trình bày:

Năm 2016, ông bà có chuyển nhượng cho ông Lê Như Q thửa đất 1487, tờ bản đồ địa chính số 26 tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Do thời gian đã

lâu nên ông bà không còn nhớ giá chuyển nhượng. Ông Q đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông bà, về phía ông bà cũng đã giao đất cũng như bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q ngay sau khi ông Q giao đủ tiền. Nay ông Lê Như Q chết, vợ và các con của ông Q khởi kiện, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 18/7/2016, số công chứng 006276, quyền số 07/TP/CC – SCC/HĐGD thì ông bà đồng ý. Ông bà không tranh chấp gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Lê Thị D, Lê Thị Hồng K, Lê Như P, Lê Như C, Lê Thị P – Do bà Lê Thị D đại diện trình bày:

Thông nhất đối với yêu cầu của bà Trịnh Thị N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trịnh Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Lê Thị Hồng K, Lê Như P, Lê Như C, Lê Thị P vắng mặt nhưng có người đại diện là bà Lê Thị D tham gia phiên tòa; Bị đơn ông Phạm Hồng V, bà Đinh Thị Bích H vắng mặt, có đơn đề nghị xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 18/7/2016, ông Lê Như Q có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phạm Hồng V, bà Đinh Thị Bích H diện tích 389m² đất thuộc thửa đất 1487, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Hồng V. Các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 18/7/2016, số công chứng 006276, quyền số 07/TP/CC – SCC/HĐGD. Các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông V, bà H đã giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q.

Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông V có đầy đủ quyền và đảm bảo điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013. Ông Q được nhận quyền sử dụng đất thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều

169 Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng. Phía ông V đã nhận đất sử dụng ổn định, không tranh chấp. Ông V, bà H đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/7/2016, ký kết giữa ông Phạm Hồng V, bà Đinh Thị Bích H và ông Lê Như Q là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Ngày 03/11/2019 ông Lê Như Q chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Quyền gồm có vợ là bà Trịnh Thị N, các con chung của bà N, ông Q gồm: bà Lê Thị D, bà Lê Thị Hồng K, Lê Như P, Lê Như C, Lê Thị P. Ngoài ra, không còn con chung hay con riêng nào khác, cha mẹ ông Q qua đời từ khi ông còn nhỏ. Như đã nhận định tại mục [2.1], Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và ông V, bà H được công nhận, tuy nhiên ông Q đã qua đời, do đó, hàng thừa kế thứ nhất của ông Q gồm vợ và các con được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1487, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có diện tích 373,5m² đất theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 01/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[2.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí nên cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số tiền là 3.064.881đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, khoản 1, 2 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238; 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, 168, Điều 169, 188 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018;

- Áp dụng Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, với bị đơn ông Phạm Hồng V, bà Đinh Thị Bích H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/7/2016 giữa ông Lê Như Q và ông Phạm Hồng V, bà Đinh Thị Bích H, được Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 18/7/2016, số công chứng 006276, quyền số 07/TP/CC – SCC/HĐGD.

Các ông bà Trịnh Thị N, Lê Thị D, Lê Thị Hồng K, Lê Như P, Lê Như C, Lê Thị P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 373,5m² thuộc thửa đất số 1487, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 01/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền là số tiền là 3.064.881đ. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự
- Lưu: HSVA, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Nga