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: 41/2023/DS-ST
Ngày: 27-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về thừa kế tài sản

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 Thương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Trung Hiếu;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Uyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Anh - 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 Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 359/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về thừa kế tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Đức Đ, sinh năm 1939; thường trú: Khu 2, xã Hiền Lương, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Huỳnh Đ1, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: Số 62 đường số 1, TTHC thành phố A, khu phố N, phường D, thành phố A, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/7/2022). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trương Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 159 khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

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

1/ Bà Hoàng Thị G, sinh năm 1977; thường trú: Số 671A/5 khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Chi N, sinh năm 1999; thường trú: Thôn T4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2022). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Bà Hoàng Thị Bích D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 671A/5 khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Chi N, sinh năm 1999; thường trú: Thôn T4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2022). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Ông Võ Thành V, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 770A/5 khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 7 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ do ông Lê Huỳnh Đ1 đại diện trình bày:*

Ông Hoàng Đức Đ và bà Vũ Thị H (sinh năm 1923, mất năm 2006) là vợ chồng. Ông Đ và bà Hcó 03 người con chung tên Hoàng Thị Kim H1 (sinh năm 1962, chết năm 2016), Hoàng Thị G (sinh năm 1977) và Hoàng Thị Bích D (sinh năm 1980). Khi còn sống bà H1 không có chồng, con và cũng không có người con nuôi nào khác. Thời điểm bà H1 chết 25/6/2016 không để lại di chúc và ông Hoàng Đức Đ là người thừa kế theo pháp luật duy nhất của bà Hoa.

Khi còn sống, vào ngày 17/9/2004 bà H1có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Văn T với diện tích 70m^2, thuộc một phần thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2003, cập nhập biến động lần cuối cho ông Trương Văn T đứng tên. Giá chuyển nhượng 680.000.000đ/m^2, bà H1đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông T và ông T đã bàn giao đất cho bà H1quản lý, sử dụng, xây dựng nhà để ở vào năm 2004. Việc mua, bán giữa hai bên được thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 17/9/2004 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B1, huyện A (nay là phường B1, thành phố A), tỉnh Bình Dương. Qúa trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, nhiều lần bà H1 liên hệ với ông T để tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T không còn ở địa phương, hiện đi đâu không rõ.

Năm 2016, bà H1 chết thì nhà, đất do bà Hoàng Thị G (em gái của bà Hoa) trực tiếp quản lý, sử dụng. Nay, ông Hoàng Đức Đ (là người thừa kế duy nhất của bà H1) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2004 giữa ông Trương Văn T và bà Hoàng Thị Kim H1 được Ủy ban nhân dân xã B1 (nay là phường B1) chứng thực là hợp pháp.

- Phân chia di sản thừa kế của bà Hoàng Thị Kim H1 để lại gồm quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 64,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 205A, tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông Hoàng Đức Đ.

- Công nhận cho ông Hoàng Đức Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 64,8m^2 thuộc thửa đất số 205A, tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí.

- *Đối với bị đơn ông Trương Văn T:* Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo cho ông T trên phương tiện thông tin đại chúng biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông T có ý kiến, cung cấp chứng cứ, tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông T vắng mặt không lý do; không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

** Tại bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G do bà Võ Chi N đại diện trình bày:*

Ông Hoàng Đức Đ là cha đẻ của bà Hoàng Thị G. Mẹ đẻ của bà G là bà Vũ Thị Hòa, chết ngày 21/7/2006 (Trích lục khai tử số: 145/TLKT-BS, ngày 18/7/2019 tại UBND xã Đ, huyện H3, tỉnh Phú Thọ). Ông Đ và bà Hoà có 03 người con chung gồm: Bà Hoàng Thị Kim H1, bà Hoàng Thị G và bà Hoàng Thị Bích D. Ngày 25/6/2016, bà Hoàng Thị Kim H1 chết (Trích lục khai tử số: 31/TLKT do UBND phường Bình An, thị xã Dĩ An cấp ngày 27/6/2016). Bà H1không có chồng, con; không có con nuôi; cha nuôi, mẹ nuôi. Trước khi chết, bà H1không lập di chúc để định đoạt tài sản của mình. Bà H1 chết để lại di sản là quyền sử dụng đất có diện tích 70 m^2, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 05 tọa lạc Khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Trên đất có căn nhà cấp IV được bà H1 xây dựng cuối năm 2004 và đã được cấp số nhà 671A/5 khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc từ việc bà H1nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn T thông qua *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* ngày 17/9/2004 được UBND xã B1 chứng thực theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà H1chưa thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất trên. Qúa trình bà H1 quản lý, sử dụng nhà, đất nêu trên không ai tranh chấp. Do bà G không có nơi ở ổn định nên bà H1 đã cho bà G được ở cùng trong căn nhà cấp IV nêu trên. Sau khi bà H1chết, bà G tiếp tục ở tại căn nhà và cùng bà Hoàng Thị Bích D quản lý nhà, đất nêu trên. Trong quá trình sinh sống tại nhà, đất này, bà G xác định không có đóng góp hay xây dựng bất kỳ công trình nào trên diện tích đất của bà H1. Tại nhà, đất nêu trên cũng không có bất kỳ tài sản nào của bà G.

Bà G xác định, ông Hoàng Đức Đ là người thừa kế duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H1. Ngoài ông Đ, không còn ai khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Nay bà G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không yêu cầu Toà án xem xét công sức đóng góp, công sức giữ gìn, quản lý di sản đối với nhà, đất của bà H1 để lại. Đồng thời, bà G đồng ý giao lại quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 64,8 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương cho ông Hoàng Đức Đ.

** Tại bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích D do bà Võ Chi N đại diện trình bày:*

Bà D thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức Đ. Khi bà H1 mua đất và xây nhà đã cho bà D ở nhờ, từ khi ở cho đến nay bà không cải tạo, sữa chữa và không có công sức đóng góp gì đối với di sản thừa kế mà bà H1để lại. Ngoài ra, bà D khẳng định, ông Đ là người thừa kế duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H1. Nay bà D thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không yêu cầu Toà án xem xét công sức đóng góp, giữ gìn, quản lý di sản đối với nhà, đất của bà H1 để lại. Đồng thời, bà D đồng ý giao lại quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế 64,8 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương cho ông Hoàng Đức Đ.

** Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 03 tháng 02 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V trình bày:* Vào ngày 12/3/2006 ông Trương Văn T có chuyển nhượng cho ông V căn nhà (có 02 phòng trọ gắn liền) khoảng hơn 50m^2 thuộc một phần thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 05 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA ngày 08/01/2003, cập nhập biến động lần cuối cho ông Trương Văn T; giá chuyển nhượng 75.000.000đ, ông V đặt cọc trước cho ông T 5.000.000đ. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông T. Hai bên thỏa thuận nếu bên bán không bán sẽ bồi thường gấp đôi tiền cọc, nếu bên mua không mua sẽ mất tiền cọc. Ông V hẹn ông T đến ngày 26/3/2006 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông T. Khi mua hai bên không tiến hành đo đạc thực địa vì phần nhà ông V mua đã hiện hữu, có sẵn. Thực hiện theo hợp đồng, đến ngày 26/3/2006 ông V đã thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông T và ông T đã bàn giao căn nhà (02 phòng trọ) cho ông V. Khi ông V bàn giao tiền cho ông T, ông T nói chưa thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có giao cho ông V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi bàn giao nhà cho ông V thì ông T đi đâu, không rõ. Người nhà ông T cũng không ai liên lạc được với ông T. Trước khi mua nhà của ông T, ông V được biết ông T đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA cho bà Hoàng Thị Kim H1 vào năm 2004. Khi ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V có nói cho ông V biết phần nhà và đất ông V mua và phần đất đã bán cho bà H1sẽ sử dụng chung 01 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hiện ông T đang giữ, không thế chấp hay cầm cố cho ai.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông V không có ý kiến gì vì thực tế phần đất ông V mua của ông T hiện nay ông V vẫn là người đang quản lý, sử dụng và không có liên quan gì đến phần đất mà ông Đ đang khởi kiện tại Tòa án.

** Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá*:

Quyền sử dụng đất diện tích 64,8m^2 (trong đó: 43m^2 ODT có giá trị: 774.000.000đ và 21,8m^2 CLN có giá trị: 327.000.000đ), thuộc một phần thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 5, tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2003, cập nhập biến động lần cuối cho ông Trương Văn T đứng tên và tài sản gắn liền trên đất, gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, khung cột gạch, tường gạch xây tô sơn nước, cửa gỗ, cửa kính khung sắt, trần nhựa, mái tole, bên trong có gác gỗ, xây dựng năm 2004 diện tích nhà 47,4m^2 có giá trị 40.882.500đ; gác gỗ diện tích 47,4m^2 có giá trị 5.688.000đ; mái che phía trước có kết cấu nền gạch men , kèo sắt hộp + V, mái tole diện tích 5,64m^2 có giá trị 808.000đ; 01 sân láng vữa xi măng diện tích 12,9m^2 có giá trị 813.000đ; 01 cổng sắt diện tích 7,7m^2 908.600đ; 01 cổng sắt diện tích 1,98m^2 có giá trị 233.640đ; 01 hàng rào song sắt diện tích 7,5m^2 có giá trị 885.000đ; 01 tường gạch xây tô phía trước diện tích 2,34m^2 có giá trị 397.000đ; 01 đồng hồ điện kế chính trị giá 1.755.000đ; 01 đồng hồ nước trị giá 234.000đ. Tổng giá trị: 1.153.604.740đ.

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 trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ là ông Lê Huỳnh Đ1, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G là bà Võ Chi N, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích D là bà Võ Chi N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn ông Trương Văn T vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ là có sơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị G tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là bị đơn, ông Trương Văn T tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, căn cứ vào các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tố tụng của ông T là bị đơn, bà G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2003 ngoài bà Hoàng Thị Kim H1 và ông Trương Văn T ký và ghi rõ họ tên còn có bà Nguyễn Thị Thu Q. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ và xác định tư cách của bà Q trong vụ án nêu trên nhưng nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ. Đồng thời, nguyên đơn xác định bà Q chỉ là người làm chứng, không có liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa bà Q vào tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án không đưa bà Q tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên.

[1.3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ là ông Lê Huỳnh Đ1, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị G là bà Võ Chi N, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích D là bà Võ Chi N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn ông Trương Văn T vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt tất cả các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 17/9/2003 ông Trương Văn T chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Kim H1 diện tích đất 70m^2 (đo đạc thực tế 64,8m^2), thuộc một phần thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 05 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2003, cập nhập biến động lần cuối cho ông Trương Văn T đứng tên, giá chuyển nhượng là 680.000 đồng/m^2. Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B1, huyện A (nay là phường B1, thành phố A) tỉnh Bình Dương ngày 16/9/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H1 đã xây dựng nhà để ở và sinh sống ổn định. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng ông Trương Văn T và bà Hoàng Thị Kim H1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái đạo đức, pháp luật. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, bà H1 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định, ông T cũng không có ý kiến phản đối. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H1 được Ủy ban nhân dân phường xác nhận, việc chuyển nhượng đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm a,

tiểu mục 2.3 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, cụ thể;

"a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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.".

[2.2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H1có mâu thuẫn về ngày tháng. Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa các bên ghi ngày 17/9/2004 nhưng xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B1, huyện A (nay là phường B1, thành phố A), tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 16/9/2004. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường B1 xác định phường chỉ xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng còn nội dung và diện tích chuyển nhượng sẽ được ghi vào hợp đồng chuyển nhượng sau khi có kết quả đo đạc thực tế nên mới có sự mâu thuẫn nêu trên. Xét, việc mẫu thuẫn ngày tháng trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không làm thay đổi nội dung của hợp đồng chuyển nhượng mà ông T và bà H1đã ký như phân tích tại [2.1]. Do đó, có căn cứ xác định thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H1là ngày 17/9/2004.

[2.3] Từ những phân tích tại mục [2.1] và [2.2], nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2004 giữa ông Trương Văn T và bà Hoàng Thị Kim H1 được Ủy ban nhân dân xã B1, huyện Dĩ An (nay là phường B1, thanh phố A), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 16/9/2004 là có căn cứ.

[2.4] *Về thời điểm mở thừa kế*: Ngày 27/06/2016, bà Hoàng Thị Kim H1 chết theo trích lục khai tử số 31/TLKT ngày 27/6/2016 tại Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Căn cứ quy định tại Điều 611 Bộ luật dân sự 2015 thì thời điểm mở thừa kế là ngày 27/06/2016.

[2.5] *Về hàng thừa kế*: Theo tờ tường trình quan hệ nhân thân ngày 23/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định, bà Hoàng Thị Kim H1, sinh năm 1962, chết ngày 25/6/2016. Cha đẻ của bà H1 tên Hoàng Đức Đ, sinh năm 1939, mẹ đẻ tên Vũ Thị H, sinh năm 1938, chết năm 2006 theo trích lục khai tử số 145/TLKT-BS ngày 18/7/2019 tại UBND xã Đ, huyện H3, tỉnh Phú Thọ. Khi còn sống bà H1 không có chồng, con, không có con nuôi, cha nuôi, mẹ nuôi. Bà H1 chết không để lại di chúc. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà H1 chỉ có ông Hoàng Đức Đ.

[2.6] *Di sản thừa kế:* Di sản của bà H1 chết để lại gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 64,8m^2 (trong đó: 43m^2 ODT và 21,8m^2 CLN), thuộc một phần thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp B1, huyện D (nay là khu phố B, phường B1, thành phố A), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2003, cập nhập biến động lần cuối cho ông Trương Văn T đứng tên và tài sản gắn liền trên đất, gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, khung cột gạch, tường gạch xây tô sơn nước, cửa gỗ, cửa kính khung sắt, trần nhựa, mái tole, bên trong có gác gỗ, xây dựng năm 2004 diện tích nhà 47,4m^2 có giá trị 40.882.500đ; gác gỗ diện tích 47,4m^2 có giá trị 5.688.000đ; mái che phía trước có kết cấu nền gạch men , kèo sắt hộp + V, mái tole diện tích 5,64m^2 có giá trị 808.000đ; 01 sân láng vữa xi măng diện tích 12,9m^2 có giá trị 813.000đ; 01 cổng sắt diện tích 7,7m^2 908.600đ; 01 cổng sắt diện tích 1,98m^2 có giá trị 233.640đ; 01 hàng rào song sắt diện tích 7,5m^2 có giá trị 885.000đ; 01 tường gạch xây tô phía trước diện tích 2,34m^2 có giá trị 397.000đ; 01 đồng hồ điện kế chính trị giá 1.755.000đ; 01 đồng hồ nước trị giá 234.000đ. Tổng giá trị di sản: 1.153.604.740đ.

Do bà H1chết không để lại di chúc nên ông Hoàng Đức Đ yêu cầu chia di sản thừa kế của bà H1 theo quy định của pháp luật là phù hợp với các Điều 649, 650 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ là người thừa kế duy nhất của bà H1nên yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật. Do đó, Hội đồng xét xử giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho ông Hoàng Đức Đ quản lý, sử dụng.

[2.7] Di sản của bà H1 hiện do bà Hoàng Thị G và bà Hoàng Thị Bích D đang quản lý, sử dụng. Qúa trình giải quyết vụ án bà G và bà D đồng ý bàn giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là di sản của bà H1để lại cho ông Đ và không yêu cầu tính công sức giữ gìn, tôn tạo di sản. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Chi phí tố tụng khác:

[4.1] Chi phí trích lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 7.000.000đ; nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu và được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[4.2] Chi phí thông báo cho đương sự vắng mặt trên phương tiện thông tin đại chúng là 7.000.000đ; nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu và được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ông Trương Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu tiền án phí thay cho ông Trương Văn T. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.2] Ông Hoàng Đức Đ phải chịu án phí trên số tài sản được nhận. Tuy nhiên, ông Hoàng Đức Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên ông Hoàng Đức Đ được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 93, 95, 144, 147, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 707, 708, 709, 711, 712 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào các Điều 611, 612, 613, 614, 649, 650, 651, 660 Bộluật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

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 nguyên đơn ông Hoàng Đức Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về thừa kế tài sản.

1.1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Kim H1 với ông Trương Văn T ngày 17/9/2004 là hợp pháp.

1.2/ Ông Hoàng Đức Đ là người được hưởng di sản thừa kế của bà Hoàng Thị Kim H1 để lại, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 64,8m^2 (trong đó: 43m^2 ODT và 21,8m^2 CLN), thuộc một phần thửa đất số 205a, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Bình Thung, huyện Dĩ An (nay là khu phố B, phường B1, thành phố A), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 4519/QSDĐ/BA do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2003, cập nhập biến động lần cuối cho ông Trương Văn T đứng tên và tài sản gắn liền trên đất, gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, khung cột gạch, tường gạch xây tô sơn nước, cửa gỗ, cửa kính khung sắt, trần nhựa, mái tole, bên trong có gác gỗ diện tích 47,4m^2, xây dựng năm 2004 diện tích 47,4m^2; mái che phía trước có kết cấu nền gạch men, kèo sắt hộp + V, mái tole diện tích 5,64m^2; 01 sân láng vữa xi măng diện tích 12,9m^2; 01 cổng sắt diện tích 7,7m^2; 01 cổng sắt diện tích 1,98m^2; 01 hàng rào song sắt diện tích 7,5m^2; 01 tường gạch xây tô phía trước diện tích 2,34m^2; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 đồng hồ nước (được ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Hoàng Đức Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hoàng Thị G và bà Hoàng Thị Bích D đồng ý bàn giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông Hoàng Đức Đ quản lý, sử dụng.

3. Chi phí tố tụng:

3.1/ Chi phí trích lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu 7.000.000đ (bảy triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

3.2/ Chi phí thông báo cho đương sự vắng mặt trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu 7.000.000đ (bảy triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch: Ông Hoàng Đức Đ tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng);

- Án phí có giá ngạch: Ông Hoàng Đức Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp tiền án phí.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

Bản án này 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:
- Đương sự;
- VKSND TP. Dĩ An;
- Chi cục THADS TP. Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thương