

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 27/2024/DS-ST

Ngày: 20/02/2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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. Bà Phạm Tú Nhi.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Duy Long, 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 Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 589/2023/TLST-DS ngày 28/11/2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2024/QĐXXST-DS ngày 01/02/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1968; thường trú: Số 77/28 đường H, tổ 9, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Thanh T, sinh năm 1973; địa chỉ: J58, khu phố 1, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 06/03, tổ 3, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trương Văn Q, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 06/03, tổ 3, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

2/ Bà Trương Thị Ngọc S, sinh năm 1999; địa chỉ: Số 75 đường 8, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3/ Bà Trương Thị Ánh L, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 75 đường số 8, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

4/ Bà Trương Thị Kim L1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 08/03, tổ 3, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

5/ Ông Trương Minh Q1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 441/37/1, tổ 6, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

6/ Ông Trương Minh Q2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 06/03, tổ 3, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

7/ Bà Trương Thị Kim T3, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 31/9, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

8/ Bà Trương Thị Kim T4, sinh năm 1983; địa chỉ: 37/3 Bùi Thị Xuân, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

9/ Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 75 đường số 8, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Thanh T trình bày:

Bà Phan Thị Ngọc H với bà Nguyễn Thị D trước đây là hàng xóm, láng giềng của nhau. Do ở gần nên bà H được biết bà D và ông Q5 có nhu cầu chuyển nhượng 01 suất đất tái định cư có diện tích 150m² tại khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên bà H liên hệ để mua. Ngày 08/10/2007 bà H với bà D và ông Q5 thống nhất chuyển nhượng Ô 27, lô H thuộc khu tái định cư khu dân cư – dịch vụ Tân Bình với giá chuyển nhượng là 193.500.000 đồng và hai bên tiến hành lập Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Bicons. Theo đó vợ chồng bà D, ông Q5 và 07 người con của bà D đều ký tên đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà H và bà H đã thanh toán đủ cho bà D, ông Q5 toàn bộ số tiền trên. Nội dung và chữ viết của Biên nhận do bà H viết và có chữ ký của các con bà D, cũng như bà D và ông Q5. Tuy nhiên, do biên nhận không có chứng thực của UBND xã nên để đảm bảo tính pháp lý hai bên có lập Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư (khu dân

cur biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) vào ngày 10/10/2007. Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng trên vợ chồng ông Trương Văn Q5 và bà Nguyễn Thị D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 01 suất tái định cư 150m² với giá là 193.500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngay sau khi bà D được Công ty Biconsigiao đất thì bà D phải lập tức giao lại cho bà H và khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất tái định cư nói trên thì bà D có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu của bà H. Khi lập biên bản thỏa thuận này có mặt tất cả các con của bà D chứng kiến và đồng ý. Thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng các bên không có ai tranh chấp. Trường hợp bà D muốn lấy lại 01 lô đất này thì phải mua lại theo giá bà H đưa ra. Giấy thỏa thuận chuyển nhượng này được lập tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình và được UBND xã Tân Bình chứng thực vào ngày 11/10/2007, số chứng thực 114, quyền số 01/TP/CC – SCC.

Đến ngày 09/12/2009, bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An “nay là thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 279816, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ: H05497 đối với thửa đất có diện tích 150m² thuộc thửa số 1487, tờ bản đồ số E4 tọa lạc khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương “nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương” là phần đất mà bà D và ông Q5 đã chuyển nhượng cho bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của vợ chồng bà D thì do bà H có công việc phải đi nước ngoài nên trước khi đi bà H có nói với bà D và ông Q5 khi nào bà H về nước mới làm thủ tục sang tên thì vợ chồng bà D đồng ý. Đến nay bà H về Việt Nam và đến liên hệ với bà D để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông Q5 hiện đã mất. Bà D đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà H giữ và để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình tiến hành thủ tục sang tên thì bà D và 06 người con cùng hai người cháu đồng ý nhưng có một người con gái của bà D phản đối, không đồng ý ký sang tên cho bà H. Vì vậy, bà H mới khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu:

Công nhận “Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư” (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) ký ngày 10/10/2007 giữa bà Phan Thị Ngọc H với ông Trương Văn Q5 và bà Nguyễn Thị D là hợp pháp.

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 150m² thuộc thửa đất số: 1487, tờ bản đồ số E4 địa chỉ: Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, quản lý sử dụng của bà Phan Thị Ngọc H.

Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D, ông Q5 thì bà H chưa lập gia đình và hiện nay vẫn đang độc thân. Số tiền mà bà H nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của cá nhân bà H không liên quan đến bất kỳ cá nhân nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Nguyễn Thị D kết hôn với ông Trương Văn Q5, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, vợ chồng bà có 07 người con gồm: ông Trương Văn Q, sinh năm 1965; ông Trương Hữu C, sinh năm 1969 (đã chết năm 2017), trước đây ông C có chung sống như vợ chồng với bà Nguyễn Thị Lệ N không đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống ông C với bà N có với nhau 02 người con chung tên Trương Thị Ngọc S, sinh năm 1999 và Trương Thị Ánh L, sinh năm 1992. Sau khi sinh hai cháu S và L được vài năm thì bà N bỏ nhà đi cho đến nay; bà Trương Thị Kim L1, sinh năm 1973; ông Trương Minh Q1, sinh năm 1975; ông Trương Minh Q2, sinh năm 1977; bà Trương Thị Kim T3, sinh năm 1980; bà Trương Thị Kim T4, sinh năm 1983; Ngoài 07 người con kể trên thì vợ chồng bà D không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Cha mẹ chồng của bà D tên Trương Văn P và mẹ chồng tên Nguyễn Thị R, sinh năm bao nhiêu bà không nhớ, chết cách đây mấy chục năm về trước nên bà D không nhớ rõ và không có giấy chứng tử để nộp cho Tòa án.

Quá trình chung sống, vợ chồng bà D có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với diện tích đất được bao nhiêu thì bà không nhớ. Sau này đất bị giải tỏa đền bù thì vợ chồng bà D được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương. Về nguồn gốc quyền sử dụng đất mà Nhà nước thu hồi để cấp suất tái định cư là tài sản chung của vợ chồng bà D, do hai vợ chồng bà tạo lập nên. Sau này, chồng bà lập văn bản để bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm vợ chồng bà tạo lập quyền sử dụng đất thì các con còn nhỏ nên không có công sức đóng góp, giữ gìn hay tôn tạo đất gì và hiện nay vợ chồng bà cũng đã chia cho các con các phần diện tích đất khác.

Trong 07 suất tái định cư này vợ chồng bà có bán cho bà Phan Thị Ngọc H 01 suất tái định cư có diện tích 150m² thuộc Ô 27, lô H tọa lạc khu tái định cư khu dân cư – dịch vụ Tân Bình với giá 193.500.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng bà H đã thanh toán đủ số tiền 193.500.000 đồng cho vợ chồng bà D. Hai bên có lập Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư

Biconsì vào ngày 08/10/2007. Theo đó vợ chồng bà và 07 người con đều ký tên đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà H và bà D đã ký và nhận đủ toàn bộ số tiền trên. Tuy nhiên, do biên nhận không có chứng thực của UBND xã nên để đảm bảo tính pháp lý hai bên có lập Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định suất tái định cư (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) vào ngày 10/10/2007. Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng trên vợ chồng bà D là ông Trương Văn Q5 và bà Nguyễn Thị D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Thị Ngọc H 01 suất tái định cư 150m² với giá là 193.500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, ngay sau khi bà D được Công ty Biconsì giao đất thì bà D phải lập tức giao lại cho bà H và khi bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất tái định cư nói trên thì bà D có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà H. Khi lập biên bản thỏa thuận này có mặt tất cả các con của bà chứng kiến và đồng ý. Thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng các bên không có ai tranh chấp. Trường hợp bà D muốn lấy lại 01 lô đất này thì bà D phải mua lại theo giá bà H đưa ra. Giấy thỏa thuận chuyển nhượng này được lập tại Ủy ban nhân dân xã Tân Bình và được UBND xã Tân Bình chứng thực vào ngày 11/10/2007, số chứng thực 114, quyền số 01/TP /CC – SCC.

Đến ngày 09/12/2009, bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An “nay là thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 279816, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ: H05497 đối với thửa đất có diện tích 150m² thuộc thửa số 1487, tờ bản đồ số E4 tọa lạc khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương “nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương là phần đất mà bà D và ông Q5 đã chuyển nhượng cho bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của vợ chồng bà D thì bà H đi nước ngoài nên có nói với bà D khi nào bà H về nước mới làm thủ tục sang tên thì vợ chồng bà đồng ý.

Đến nay bà H về Việt Nam và đến liên hệ với bà D để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng con gái của bà tên Trương Thị Kim T3 phản đối, không đồng ý ký sang tên cho bà H.

Vì vậy, bà H mới khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu: Công nhận “Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định suất tái định cư” (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) ký ngày 10/10/2007 giữa bà Phan Thị Ngọc H với ông Trương Văn Q5 và bà Nguyễn Thị D là hợp pháp; Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 150m² thuộc thửa đất số: 1487, tờ bản đồ số E4 địa chỉ: Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An “nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, quản lý sử dụng của bà Phan Thị Ngọc H.

Đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên thì bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc H và không có yêu cầu phản tố gì vì vợ chồng bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, lô đất tái định cư mà vợ chồng bà bán cho bà H là đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông Trương Văn Q là con của mẹ Nguyễn Thị D và cha là ông Trương Văn Q5, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, cha mẹ ông có 07 người con như lời khai của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D đã trình bày. Ngoài 07 người con kể trên thì cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ ông có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ ông được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

Trong 07 suất tái định cư này cha mẹ ông có bán cho bà Phan Thị Ngọc H 01 suất tái định cư có diện tích 150m² với giá 193.500.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng bà H đã thanh toán đủ số tiền 193.500.000 đồng cho cha mẹ ông. Hai bên có lập Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Biconsì vào ngày 08/10/2007. Theo đó cha mẹ ông và 07 anh em của ông đều ký tên đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà H. Tuy nhiên, do biên nhận không có chứng thực của UBND xã nên để đảm bảo tính pháp lý hai bên có lập Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) vào ngày 10/10/2007 và có Ủy ban nhân dân xã Tân Bình chứng thực ngày 11/10/2007.

Như vậy, việc cha mẹ ông có bán đất cho bà Phan Thị Ngọc H thì ông biết và có chứng kiến và có ký tên vào “Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Biconsì” ngày 08/10/2007.

Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 193.500.000 đồng cho cha mẹ ông. Hai bên có lập Giấy thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình nên hợp đồng là hợp pháp. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Trương Thị Kim L1 là con của mẹ Nguyễn Thị D và cha là ông Trương Văn Quân, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, cha mẹ ông có 07 người con như lời khai của mẹ bà đã khai trên. Ngoài 07 người con kể trên thì cha mẹ bà không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ bà có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ bà được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

Trong 07 suất tái định cư này cha mẹ bà có bán cho bà Phan Thị Ngọc H 01 suất tái định cư có diện tích 150m² với giá 193.500.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng bà H đã thanh toán đủ số tiền 193.500.000 đồng cho cha mẹ bà. Như vậy, việc cha mẹ bà có bán đất cho bà Phan Thị Ngọc H thì bà biết, có chứng kiến và có ký tên vào “Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Bicosi” ngày 08/10/2007.

Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 193.500.000 đồng cho cha mẹ bà. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L1 đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Q1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông Trương Minh Q1 là con của mẹ Nguyễn Thị D và cha là ông Trương Văn Q5, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, cha mẹ ông có 07 người con như lời khai của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D đã trình bày. Ngoài 07 người con kể trên thì cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ ông có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ ông được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

Trong 07 suất tái định cư này cha mẹ ông có bán cho bà Phan Thị Ngọc H 01 suất tái định cư có diện tích 150m² với giá 193.500.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng bà H đã thanh toán đủ số tiền 193.500.000 đồng cho cha mẹ ông. Hai bên có lập Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng suất tái định cư

Biconsì vào ngày 08/10/2007. Theo đó cha mẹ ông và 07 anh em của ông đều ký tên đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà H. Tuy nhiên, do biên nhận không có chứng thực của UBND xã nên để đảm bảo tính pháp lý hai bên có lập Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) vào ngày 10/10/2007 và có Ủy ban nhân dân xã Tân Bình chứng thực ngày 11/10/2007.

Như vậy, việc cha mẹ ông có bán đất cho bà Phan Thị Ngọc H thì ông biết và có chứng kiến và có ký tên vào “Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Biconsì” ngày 08/10/2007.

Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 193.500.000 đồng cho cha mẹ ông. Hai bên có lập Giấy thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình nên hợp đồng là hợp pháp. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q1 đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Q2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông Trương Minh Q2 là con của mẹ Nguyễn Thị D và cha là ông Trương Văn Q5, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, cha mẹ ông có 07 người con như lời khai của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D đã trình bày. Ngoài 07 người con kể trên thì cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ ông có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ ông được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

Trong 07 suất tái định cư này cha mẹ ông có bán cho bà Phan Thị Ngọc H 01 suất tái định cư có diện tích 150m² với giá 193.500.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng bà H đã thanh toán đủ số tiền 193.500.000 đồng cho cha mẹ ông. Hai bên có lập Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Biconsì vào ngày 08/10/2007. Theo đó cha mẹ ông và 07 anh em của ông đều ký tên đồng ý chuyển nhượng lô đất trên cho bà H. Tuy nhiên, do biên nhận không có chứng thực của UBND xã nên để đảm bảo tính pháp lý hai bên có lập Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) vào ngày 10/10/2007 và có Ủy ban nhân dân xã Tân Bình chứng thực ngày 11/10/2007.

Như vậy, việc cha mẹ ông có bán đất cho bà Phan Thị Ngọc H thì ông biết và có chứng kiến và có ký tên vào “Biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư Biconsì” ngày 08/10/2007.

Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 193.500.000 đồng cho cha mẹ ông. Hai bên có lập Giấy thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình nên hợp đồng là hợp pháp. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q2 đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Trương Thị Kim T3 là con của mẹ Nguyễn Thị D và cha là ông Trương Văn Q5, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, cha mẹ bà có 07 người con như lời khai của mẹ bà đã khai trên. Ngoài 07 người con kể trên thì cha mẹ bà không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ bà có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ bà được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương. Việc cha mẹ bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất suất đất tái định cư trên cho bà Phan Thị Ngọc H hay không thì bà không biết. Tuy nhiên, mẹ bà là bà Nguyễn Thị D xác nhận có bán và đã nhận đủ tiền và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, việc bán đất cho bà H thì bà không biết nên không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Trương Thị Kim T4 là con của mẹ Nguyễn Thị D và cha là ông Trương Văn Q5, sinh năm 1936 (đã chết năm 2014). Quá trình chung sống, cha mẹ bà có 07 người con như lời khai của mẹ bà đã khai trên. Ngoài 07 người con kể trên thì cha mẹ bà không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ bà có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ bà được cấp 07 suất đất tái định cư có diện tích mỗi suất tái định cư là 150m² tại Khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An (nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương. Việc cha mẹ bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất suất đất tái định cư trên cho bà Phan Thị Ngọc H hay không thì bà không biết. Tuy nhiên, mẹ bà là bà

Nguyễn Thị D xác nhận có bán và đã nhận đủ tiền và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, bà cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Trương Hữu C có chung sống với nhau và sinh được 02 người con tên là Trương Thị Ánh L, sinh năm 1992 và Trương Thị Ngọc S, sinh năm 1999. Bà N và ông C sống chung như vợ chồng được vài năm thì chia tay nên không đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống ngoài hai người con này bà và ông C không còn người con chung nào khác.

Do ông bà chia tay đã lâu nên tranh chấp giữa bà H với mẹ chồng bà thì bà không biết và cũng không có liên quan cũng như không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ánh L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Trương Thị Ánh L là con của mẹ Nguyễn Thị Lệ N và cha Trương Hữu C (chết năm 2017). Quá trình chung sống, cha mẹ bà có với nhau 02 người con là bà và em Trương Thị Ngọc S. Cha mẹ bà chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Ngoài hai chị em bà thì không còn con chung nào khác, cha bà cũng không có con riêng hay con ngoài giá thú nào.

Cha của bà là ông Trương Hữu C là con của bà nội Nguyễn Thị D và ông nội Trương Văn Q5.

Quá trình chung sống ông bà nội bà có tạo lập được một phần diện tích đất ở khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và đã bị Nhà nước thu hồi cấp lại 07 suất đất tái định cư. Bà có nghe bà nội nói có bán cho bà Phan Thị Ngọc H một suất đất tái định cư 150m² và đã nhận đủ tiền. Còn việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì bà không rõ vì bà chỉ là cháu, thời điểm ông bà chuyển nhượng đất cho bà H bà L còn nhỏ tuổi nên không biết sự việc trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà nội bà. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ngọc S có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà Trương Thị Ngọc S là con của mẹ Nguyễn Thị Lệ N và cha Trương Hữu C (chết năm 2017). Quá trình chung sống, cha mẹ bà có với nhau 02 người con là

bà và chị Trương Thị Ánh L. Cha mẹ bà chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Ngoài hai chị em bà thì không còn con chung nào khác, cha bà cũng không có con riêng hay con ngoài giá thú nào.

Cha của bà là ông Trương Hữu C là con của bà nội Nguyễn Thị D và ông nội Trương Văn Q5.

Quá trình chung sống ông bà nội bà có tạo lập được một phần diện tích đất ở khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và đã bị Nhà nước thu hồi cấp lại 07 suất đất tái định cư. Bà có nghe bà nội nói có bán cho bà Phan Thị Ngọc H một suất đất tái định cư 150m² và đã nhận đủ tiền. Còn việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì bà không rõ vì bà chỉ là cháu, thời điểm ông bà chuyển nhượng đất cho bà H bà S còn nhỏ tuổi nên không biết sự việc trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà nội bà. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Phần diện tích đất tranh chấp hiện trạng là đất trống.

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] Bà Phan Thị Ngọc H 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: Nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Thanh T; bị đơn bà Nguyễn Thị D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trương Văn Q, ông Trương Hữu C, bà Trương Thị Kim L1, ông Trương Minh Q1, ông Trương Minh Q2, bà Trương Thị Kim T3, bà Trương Thị Kim T4, bà Nguyễn Thị Lệ N, bà Trương Thị Ánh L và bà Trương Thị Ngọc S đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư ngày 10/10/2007: Ngày 08/10/2007, bà Phan Thị Ngọc H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Văn Q5, bà Nguyễn Thị D 01 suất đất tái định cư thuộc Ô 27, lô H, khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 193.500.000 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng); Đến ngày 10/10/2007 các bên có lập Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư bằng văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Khi bà H nhận chuyển nhượng thửa đất này thì vợ chồng bà D, ông Q5 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D đã bắt thăm nhận đất tái định cư vào ngày 14/4/2007 và xác định được nhận các Ô 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 thuộc lô H thuộc khu tái định cư khu dân cư – dịch vụ Tân Bình. Danh sách có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình. Đến năm 2009 bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 279816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05497 đất thuộc thửa số 1487, tờ bản đồ số E4, diện tích 150 m². Sau đó bà D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H giữ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có thật, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên dưới sự chứng kiến của các con. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Đồng thời căn cứ vào lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Q, bà Trương Thị Kim L1, ông Trương Minh Q1, ông Trương Minh Q2 cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà D và ông Q5 có thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất 01 suất đất tái định cư theo Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư đề ngày 10/10/2007 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Bình chứng thực, lô đất có diện tích 150m² thuộc Ô 27, lô H thuộc khu dân cư – dịch vụ Tân Bình nay thuộc thửa đất số 1487, tờ bản đồ số E4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 279816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05497 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị D là có căn cứ.

Xét thấy, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2009 bà Nguyễn Thị D mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Căn cứ quy định tại điểm b2, b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NĐCP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì đối

với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tiêu mục 2.3 mục 2 phần II, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này; như vậy căn cứ vào quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10-10-2007 không được coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm về việc đất chưa được cấp giấy chứng nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng đất thể hiện qua “biên nhận về việc giao tiền chuyển nhượng xuất tái định cư BiCôSi vào ngày 08-10-2007”.

[3.2] Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Như vậy, tùy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nhưng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản thể hiện nội dung thỏa thuận, các bên có thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng Ô 27, lô H và đã chỉ rõ vị trí đất trên thực tế. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đang đứng tên bị đơn và đồng ý làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Việc hai bên không tiến hành được thủ tục sang tên theo thủ tục hành chính được là do chồng bị đơn chết vào năm 2014 nhưng giữa bị đơn và con gái có mâu thuẫn nên con gái bị đơn không đồng ý ra ký tên tại Văn phòng công chứng. Đồng thời, nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 193.500.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn Q, bà Trương Thị Kim L1, ông Trương Minh Q1, ông Trương Minh Q2 và bà Trương Thị Kim T4, bà Trương Thị Ánh L, bà Trương Thị Ngọc S và bà Nguyễn Thị Lệ N là các con ruột, con dâu và cháu của bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn. Riêng bà Trương Thị Kim T3 là con gái của bị đơn không có ý kiến phản đối và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ nên được HĐXX công nhận hiệu lực “Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư” (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) đề ngày 10/10/2007 giữa bà Phan Thị Ngọc H với ông Trương Văn Q5 và bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân xã Tân Bình chứng thực vào ngày 11/10/2007 là hợp pháp và công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 279816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05497, đất thuộc thửa số 1487, tờ bản đồ số E4, diện tích 150 m², đất tọa lạc tại khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An “nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương. Bà H phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

[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 nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 106, 127 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 Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022.

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 nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Công nhận hiệu lực của “Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 01 định xuất tái định cư” (khu dân cư biệt thự và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp Dĩ An) đề ngày 10/10/2007 giữa bà Phan Thị Ngọc H với ông Trương Văn Q5 và bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân xã Tân Bình “nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương” chứng thực vào ngày 11/10/2007 là hợp pháp.

1.2 Bà Phan Thị Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 150m² thuộc thửa đất số 1487, tờ bản đồ số E4 đất tọa lạc tại khu tái định cư khu dân cư dịch vụ Tân Bình, xã Tân Bình, huyện Dĩ An “nay là phường Tân Bình, thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 279816, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05497 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An “nay là thành phố Dĩ An”, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị D. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Phan Thị Ngọc H được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ: Bà Phan Thị Ngọc H tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, bà H đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Ngọc H tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Phan Thị Ngọc H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001257 ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án 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