

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 125/2024/DS-ST
Ngày 26 - 4 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Kiều Thị Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hoàn;
- Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 650/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2024/QĐXXST-DS ngày 10/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Công X, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Phước C, sinh năm 1970 địa chỉ: Số C, L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Trần Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số A khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Mai Thị L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Mai Thị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số C khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Mai Thị P, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Mai Thị H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Mai Văn L1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Mai Thị S, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A khu phố D, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An; địa chỉ: T hành chính thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp ông Phạm Văn B - Phó chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An là đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/11/2023, lời khai trong quá trình tố tụng đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Phước C trình bày:

Ngày 29/7/2003, ông Trần Công X và bà Trần Thị H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau: Bà H đồng ý bán cho ông X phần đất màu có diện tích là 115 mét vuông (chiều dài 23 mét, chiều ngang 5 mét), thuộc một phần thửa 464b, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: Ấp B, xã A, huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất bà H được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 998/QSĐĐ/AB, ngày 10/7/2003. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.000.000 đồng/m² (một triệu đồng trên một mét vuông); Trên thực tế là bà H bán và chỉ tính tiền cho ông X trên tổng diện tích 100 m² đất (ngang 5 mét, dài 20 mét), nhưng do là lô đất tiếp giáp mặt đường, nên bà H đồng ý cộng thêm 15m² (ngang 5 mét, sâu vào 3 mét) phía trước lô đất để dự phòng cho việc mở đường. Tổng số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu). Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông X đã đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) cho bà H. Sau đó ông X đã thanh toán tiếp cho bà H vào các ngày sau: Ngày 10/8/2003 thanh toán 30.000.000 đồng (ba mươi triệu), ngày 01/10/2003 thanh toán 20.000.000 đồng (hai mươi triệu), ngày 12/10/2003 thanh toán 20.000.000 đồng (hai mươi triệu), các lần nhận tiền bà H đều có ký xác nhận. Còn lại 5.000.000 đồng (năm triệu) hai bên thỏa thuận khi nào phần đất ông X mua được tách thửa sang tên cho ông X thì trả hết.

Sau khi ông X và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng trên thì được biết theo qui định đối với đất màu là sau 12 tháng kể từ ngày chủ sở hữu được cấp Giấy chứng nhận mới được thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nên ngày 17/9/2003, bà H làm Giấy cam kết sẽ làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất màu sang đất ở và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông X khi đủ điều kiện theo qui định.

Đầu năm 2004, bà H thông báo cho ông X biết là “Để được tách thửa đất và sang tên theo qui định thì ông X và bà H cần ký kết Hợp đồng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền” và do ông X cũng có nhu cầu xây nhà nên ngày 15/3/2004, ông X và bà H thỏa thuận ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN, hợp đồng được xác nhận tại Ủy ban

nhân dân xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 19/3/2004. Cùng ngày 15/3/2004, ông X có làm Đơn xin đăng ký biến động đất đai (xin chuyển mục đích sử dụng phần đất 115 m² ông X đã mua để xây nhà ở) và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A xác nhận vào ngày 19/3/2004 là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Ngày 09/4/2004 ông X tiến hành xây dựng nhà có diện tích 60m² trên phần đất đã mua của bà H và đã thanh toán số tiền tiếp theo cho bà H số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Số tiền còn lại là 5.000.000 đồng ông X sẽ thanh toán cho bà H khi ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/7/2005 Ủy ban nhân dân xã A có lập Biên bản xác minh nguồn gốc nhà, đất khuôn viên nhà tại nhà gia đình ông X đang sinh sống, để xác nhận nguồn gốc và chuyển cấp có thẩm quyền xem xét cấp sổ nhà và cấp GCN QSHN ở và QSDĐ ở, sau đó ông X chờ đợi nhưng không nhận được thông tin gì. Trong suốt khoảng thời gian sau đó, kể từ tháng 7/2005 đến nay, ông X luôn hối thúc, yêu cầu bà H thực hiện các thủ tục tách thửa và sang tên cho ông X để hoàn tất việc chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận đã ký kết nhưng vẫn chưa được thực hiện.

Đối với việc thửa đất 464b, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: Ấp B, xã A, huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 998/QSDĐ/AB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 10/7/2003 cho bà Trần Thị H hiện đang bị cấm chuyển dịch quyền về tài sản theo Quyết định số 02/QĐ-CCTHA ngày 15/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An thì nguyên đơn không biết, chỉ khi tòa án thụ lý vụ án này và thu thập chứng cứ về hồ sơ cấp đất của bà H thì nguyên đơn mới biết, tuy nhiên đối với nghĩa vụ của bà H, phát sinh theo Bản án 185/2014/DS-PT ngày 14/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương phát sinh sau khi ông X giao dịch chuyển nhượng với bà H và tài sản các bên tranh chấp không thuộc thửa đất 464b, tờ bản đồ số 07 nên không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời, đối với đất 464b, tờ bản đồ số 07 hiện nay chỉ cấm chuyển dịch quyền về tài sản, không bị cưỡng chế thi hành án nên không thuộc trường hợp cấm chuyển dịch.

Đối với bà H có chồng tên Mai Văn L2 đã chết năm 2012, về quan hệ nhân thân của ông L2, nguyên đơn thống nhất lời khai của bà H.

Nay, nguyên đơn yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2004 giữa ông Trần Công X và bà Trần Thị H đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp B, xã A, huyện D (thành phố D), tỉnh Bình Dương. Công nhận quyền quản lý và sử dụng đất cho ông Trần Công X đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp B, xã A, huyện D (thành phố D), tỉnh Bình Dương.

Nếu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả số tiền 5.000.000 đồng còn lại cho bà H và nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

- Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2004, hợp đồng được xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 19/3/2004 và nội dung của các hợp đồng mà ông

X, bà H đã ký kết đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 464b, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: Ấp B, xã A, huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Bị đơn xác định đã nhận số tiền 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền ông X còn thiếu là 5.000.000 đồng, bà H đã giao quyền sử dụng đất, ông X đã xây dựng nhà ở trên đất, bà H không có tranh chấp.

Bà H có chồng tên là Mai Văn L2, ông L2 đã chết năm 2012. Khi chết không để lại di chúc. Bố, mẹ ông L2 tên Mai Bá T2, Mai Thị N đều chết trước ông L2. Ông L2 và bà H có 06 người con chung là chị Mai Thị L, chị Mai Thị T1, chị Mai Thị P, chị Mai Thị H1, anh Mai Văn L1, chị Mai Thị S, ngoài ra ông L2 không có con riêng nào khác.

Nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông X thì bị đơn đồng ý, tuy nhiên bà H yêu cầu ông X phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu cho bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:

Thông nhất toàn bộ với lời khai và ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị L, bà Mai Thị T1, bà Mai Thị P, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn L1, bà Mai Thị S thống nhất trình bày:

Thông nhất toàn bộ lời khai và ý kiến của bà Trần Thị H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự do ông Phạm Văn B là đại diện theo pháp luật trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đang tổ chức thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 185/2014/DSPT ngày 14/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và các Quyết định thi hành án số 35/QĐ-CCTHA ngày 08/10/2014; số 1284/QĐ-CCTHADS ngày 02/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đối với: bà Trần Thị H, địa chỉ: 1 khu phố B, phường A, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, bà Mai Thị L, địa chỉ: 1 đường số A, khu phố B, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; bà Mai Thị T1, địa chỉ: 6 tổ B, khu phố N, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; bà Mai Thị H1, bà Mai Thị P, ông Mai Văn L3 và bà Mai Thị S, cùng địa chỉ: 1 khu phố B, phường A, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, về việc thi hành các khoản:

- Bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Văn L2 là bà Trần Thị H, bà Mai Thị L, bà Mai Thị T1, bà Mai Thị H1, bà Mai Thị P, ông Mai Văn L3 và bà Mai Thị S phải thanh toán cho ông Hồ Văn T3 và bà Trần Thị Mẫu số tiền là 2.159.860.000 đồng (bao gồm số tiền 1.716.900.000 đồng giá trị 07 lô đất đã xây nhà và số tiền 442.960.000 đồng tiền đất làm đường nội bộ). Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Văn L2 có trách nhiệm thanh toán trong phạm vi di sản của ông Mai Văn L2 để lại.

- Bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Văn L2 là các ông, bà Trần Thị H, Mai Thị L, Mai Thị T1, Mai Thị H1, Mai Thị P, Mai Văn L3 và Mai Thị S còn phải liên đới nộp số tiền 63.018.375 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Qua xác minh điều kiện thi hành án được biết bà Trần Thị H có tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích 1.553m², thửa đất số 464b, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành

V653314, số vào sổ cấp GCN 998QSDĐ/AB do UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 10/7/2003 cho bà Trần Thị H.

Để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 02/QĐ - CCTHA ngày 15/10/2014 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với Quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình tổ chức thi hành án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện thi hành thay một phần nghĩa vụ thi hành án cho bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Văn L2 với tổng số tiền 800.480.000 đồng (bao gồm: 579.000.000 đồng giá trị 07 lô đất đã xây nhà và 221.480.000 đồng tiền đất làm đường nội bộ). Đồng thời, ông Hồ Văn T4 và bà Trần Thị M (người được thi hành án) đã yêu cầu đình chỉ thi hành án đối với số tiền 716.900.000 đồng giá trị 07 lô đất đã xây nhà.

Như vậy, bà Trần Thị H và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Văn L2 còn phải thanh toán cho ông Hồ Văn T4, bà Trần Thị M số tiền là 642.480.000 đồng và liên đới nộp 63.018.375 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Qua giải quyết việc thi hành án, được biết một phần quyền sử dụng đất (có diện tích đất 115m²) thuộc thửa đất số 464b, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V653314, số vào sổ cấp GCN 998QSDĐ AB do UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 10/7/2003 cho bà Trần Thị H nêu trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo Thông báo thụ lý vụ án số: 650/2023/TB-TLVA ngày 12/12/2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: 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. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy Tòa án căn cứ vào Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Xét 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] Về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy Tòa án căn cứ vào Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2]. Về nội dung: ông Trần Công X, bà Trần Thị H đều xác nhận giữa bà H và ông X có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003, sau đó để đảm bảo cho việc tách thửa, sang tên đối với diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng thì ngày 15/3/2004 bà H, ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác, hợp đồng được xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 19/3/2004, giá là 105.000.000 (một trăm lẻ năm trăm triệu) đồng với mục đích ông X nhận chuyển nhượng diện tích đất 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07,

tọa lạc tại Ấp B, xã A, huyện D (thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 998 QSDĐ/AB do UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp cho bà Trần Thị H ngày 10/7/2003. Ông X đã trả số tiền 100.000.000 đồng, còn thiếu bà H số tiền 5.000.000 đồng, ông X đã nhận đất và xây dựng nhà ở. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Công X.

Ngày 29/7/2003, bà Trần Thị H và ông Trần Công X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Để đảm bảo cho việc tách thửa, sang tên đối với diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng thì ngày 15/3/2004 bà H, ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác với chính diện tích đất các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 29/7/2003, hợp đồng được xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 19/3/2004. Phần diện tích đất mà bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông X theo đo đạc thực tế có diện tích 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp B, xã A, huyện D (thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 998 QSDĐ/AB do UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp cho bà Trần Thị H ngày 10/7/2003 với giá 105.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Trần Công X đã xây dựng nhà ở kiên cố và sống ổn định. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng bà Trần Thị H và ông Trần Công X có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái đạo đức, pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị H với ông Trần Công X được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003 được lập bằng giấy tay, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã A, huyện D (nay là phường A, thành phố D), tỉnh Bình Dương ngày 19/3/2004, các bên đã thực hiện xong phần lớn nghĩa vụ trả tiền tại hợp đồng chuyển nhượng, các bên thống nhất cột mốc, ranh giới đất, bà Trần Thị H đã nhận 100.000.000 đồng/105.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trần Công X đã nhận đất, xây dựng nhà ở ổn định, không bị cơ quan nhà nước xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, quá trình ông Trần Công X sử dụng đất thì bà Trần Thị H không phản đối nên theo hướng dẫn tại tiêu mục a khoản 2.3 Điều 2 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

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

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

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

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

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

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

[2.2] Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An có nội dung: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2014 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 1.553m², thửa đất số 464b, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V653314, số vào sổ cấp GCN 998QSDĐ/AB do UBND huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 10/7/2003 cho bà Trần Thị H. Đến thời điểm hiện nay, Chi cục Thi hành án chưa thực hiện việc kê biên, xử lý đối với tài sản là quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng có điều kiện đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đối với quyền sử dụng đất hiện nay của bà H chỉ bị tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu...chưa bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đồng thời việc chuyển nhượng giữa bà H với ông X là vào năm 2003, 2004 là trước thời điểm Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2014 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản nêu trên.

[2.3] Từ những phân tích tại [2.1] và [2.2] có đủ cơ sở công nhận Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Công X. Công nhận quyền quản lý và sử dụng đất cho ông Trần Công X đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp B, xã A, huyện D (thành phố D), tỉnh Bình Dương.

[3]. Ông Trần Công X có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 5.000.000 đồng.

[4]. Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công X với bà Trần Thị H

[5]. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[6]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Các bị đơn không phải chịu.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền chuyển nhượng còn lại phải thanh toán cho bị đơn.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 691, 693, 705 đến Điều 709; Điều 711 đến 713 của Bộ luật Dân sự 1995;

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

Căn cứ Điều 12 và khoản 2 Điều 26 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công X với bị đơn bà Trần Thị H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã A, huyện D (nay là phường A, thành phố D), tỉnh Bình Dương ngày 19/3/2004 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Công X đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D (nay là khu phố B, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương.

1.2. Công nhận diện tích đất 113,8 m², thuộc một phần thửa 464B, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện D (nay là khu phố B, phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Công X.

Ông Trần Công X có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 4.200.000 đồng (bốn triệu hai trăm nghìn) đồng, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ.

2.2. Về án phí: Bị đơn được miễn án phí. Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu hết vào số tiền tạm ứng án phí ông Trần Công X đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001360 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Các đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính 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 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;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;

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

- Dương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Kiều Thị Uyên