

**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: 31/2021/DS-ST

Ngày: 17-6-2021

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 Nguyễn Thị Thắm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ, cán bộ Ủy ban nhân dân phường An Bình;
2. Ông Nguyễn Văn Minh, Phó trưởng phòng giáo dục thành phố Dĩ An.

**- 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, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 6 năm 2021 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 427/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 42/2021/QĐXXST-DS ngày 18/5/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Hồng Th, sinh năm 1978; thường trú: 469C/8 Tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Anh Võ Tấn Tr, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam và chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn Lê Đá, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1968; thường trú: 12C/1 khu phố Nh, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1960; thường trú: 17/7 khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: 12 C/1 khu phố Nh, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Sỹ L, sinh năm 1976; thường trú: 469C/8 Tổ 8, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2020 của nguyên đơn, lời trình bày tại bản tự khai ngày 25/3/2021 của chị Nguyễn Thị Th và anh Võ Tấn Tr thể hiện:

Ngày 26/11/2003, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60 m<sup>2</sup> tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116 QSDĐ/CN.ĐH ngày 22/5/2002 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T với giá 27.000.000 đồng, hai bên có lập tờ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn cùng ký vào tờ thỏa thuận và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) ngày 15/12/2003). Nguyên đơn đã thanh toán hết tiền cho bị đơn. Sau khi thanh toán xong, bị đơn giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện cam kết sang tên cho nguyên đơn theo thỏa thuận với lý do diện tích đất bà T chuyển nhượng cho bà Th vướng Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về tách thửa nên không tách thửa cho bà Th được.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003 giữa bà Phạm Thị Hồng Th với bà Nguyễn Thị Thu T là hợp pháp.

Công nhận cho bà Phạm Thị Hồng Th được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 57,4 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất.

- Tại bản tự khai ngày 29/12/2020 người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và về giá chuyển nhượng. Bà Th đã giao đủ số tiền như thỏa thuận cho bà T, bà T cũng đã giao đất cho bà Th ngay sau khi nhận đủ tiền. Đồng thời, bà Th đã cất nhà trên đất sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng Th với bà Nguyễn Thị Thu T ngày 26/11/2003, bà Th được quyền sử dụng diện tích đất 57,4 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ số 04 tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì bà T đồng ý, không có ý kiến gì. Bà T không yêu cầu bà Th phải trả thêm khoản tiền nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên tại bản tự khai ngày 25/3/2021 ông Lĩnh thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Phạm Thị Hồng Th.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá thể hiện: Diện tích đất theo đo đạc thực tế 57,4 m<sup>2</sup> giá trị 344.400.000 đồng; căn nhà diện tích 51,5 m<sup>2</sup> giá trị 44.418.750 đồng; gác lửng diện tích 22,04 m<sup>2</sup> giá trị 10.441.450 đồng; 01 bồn nước Inox giá di dời 702.000đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 234.000đồng.

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

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có lời khai và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Qua kiểm sát hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, căn cứ vào các Điều 131, 707, 708 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106, Điều 127 luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp pháp và công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 57,4 m<sup>2</sup>, được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Hồng Th là chị Nguyễn Thị Th và anh Võ Tấn Tr; người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu T là bà Nguyễn Thị Thu L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ L đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng Th căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/2003 (được Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) xác nhận ngày 15/12/2003) để xác định, nguyên đơn với bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 57,4 m<sup>2</sup>, diện tích đất tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 27.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ tiền và đã nhận đất, xây dựng nhà sinh sống từ năm 2006 đến nay. Điều này cũng được người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng Th và bà Nguyễn Thị Thu T đã được Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) xác nhận và 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.”

[4] Như vậy, nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị Thu T theo “Tờ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 26/11/2003 (được Ủy ban nhân dân xã B (nay là phường B) xác nhận ngày 15/12/2003 và công nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 57,4 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSDD/CN ĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2002 cho bà Nguyễn Thị Thu T là có căn cứ.

[5] Đối với các tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà diện tích 51,5 m<sup>2</sup> giá trị 44.418.750 đồng; gác lửng diện tích 22,04 m<sup>2</sup> giá trị 10.441.450 đồng; 01 bồn nước Inox giá di dời 702.000đồng; 01 đồng hồ nước giá trị 234.000đồng, nguyên đơn yêu cầu được quyền sở hữu, bị đơn không có ý kiến gì. Đây là tài sản do nguyên đơn tạo dựng sau khi nhận đất nên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu tài sản trên.

[6] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Phạm Thị Hồng Th tự nguyện chịu 3.270.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền bà Th đã nộp tại Tòa án.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 91, 92, 93, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 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 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 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.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng Th với bà Nguyễn Thị Thu T theo Tờ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/2003 là hợp pháp.

Bà Phạm Thị Hồng Th được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 57,4 m<sup>2</sup> CLN (trong đó 3,8 m<sup>2</sup> thuộc HLATĐĐ), thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ số 04 tọa lạc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 894447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4116/QSDD/CN.ĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2002 cho bà Nguyễn Thị Thu T (có sơ đồ trích đo khu đất kèm theo).

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

Bà Phạm Thị Hồng Th được quyền sở hữu nhà ở loại một tầng diện tích 56,9 m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, bên trong có ốp gạch men, trụ cột bê tông cốt thép, trần nhựa, mái tôn; có gác bê tông diện tích 22,04 m<sup>2</sup>, phía trước có đồ sê nô, cửa sắt kính; 01 bồn nước inox; 01 đồng hồ nước.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho bà Phạm Thị Hồng Th 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0048989 ngày 18/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Phạm Thị Hồng Th tự nguyện chịu 3.270.000 (ba triệu hai trăm bảy mươi nghìn) đồng được khấu trừ hết vào số tiền bà Th đã nộp tại Tòa án.

4. Dương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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:**

- Dương sự;
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (2).

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

**Nguyễn Thị Thắm**