

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 31/2023/QĐST-DS

Ngày: 22 - 5- 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Thu Yến;

Bà Trần Ngọc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Công - Kiểm sát viên.

Căn cứ vào các Điều 212, 213, 235 và 246 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 33/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023.

XÉT THẤY

Tại Công văn số 550/UBND-KT ngày 13/3/2023 về việc ý kiến tách thửa đất của bà Nguyễn Thị Th của Ủy ban nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương cung cấp: “... Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố căn cứ Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương để xem xét, giải quyết theo đúng quy định.

Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu dân cư An Phú không thuộc các lô đất tái định cư theo công văn 400/2020/CV/IDC-TTQH ngày 11/7/2020 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Công nghiệp -CTCP....”

Tại biên bản xác minh ngày 08/5/2023 tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương cung cấp: ... phần đất trên không thuộc phần đất tái định cư và cũng không thuộc phần đất bị quy hoạch công trình nào khác...

Qua đối chiếu các điều kiện để được phép tách thửa thì phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn và phần đất còn lại của thửa đất sau khi bị tách thửa hoàn toàn đủ các điều kiện để được phép tách thửa theo đúng quy định tại Quyết định 25/2017/QĐ-UBND

ngày 27/9/2017 và Quyết định 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 nay là Quyết định 12/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Bình Dương.

Xét 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 áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ lập giấy viết tay, từ năm 2006 đến nay bị đơn đã đứng tên quyền sử dụng đất là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng đất. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn toàn bộ tiền chuyển nhượng đất, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã xây nhà ở ổn định từ đó đến nay là đã thực hiện đủ các nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực và nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Do đó, tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Gi , sinh năm 1982; nơi thường trú: Xóm 3, xã M, huyện H, tỉnh Nam Định; nơi tạm trú: Số 5A/C8, khu phố 3, phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Công H , sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1966; cùng nơi thường trú: Số 570, đường Văn Cao, phường A, thành phố Đ, tỉnh Nam Định. Chỗ ở hiện nay: Số 5A/C8, khu phố 3, phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Ông H có mặt, bà Th có yêu cầu vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1982; nơi thường trú: Xóm 3, xã M, huyện H, tỉnh Nam Định; nơi tạm trú: Số 5A/C8, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu vắng mặt.

Bà Nguyễn Kim H , sinh năm 1963; nơi thường trú: Số 46 đường N2, khu phố 1, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu vắng mặt.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 ngày 12 năm 2003 giữa ông Đoàn Văn Gi , ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 79m² ODT thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố 3, phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Ông Đoàn Văn Gi và bà Hoàng Thị M được quyền sử dụng phần đất có diện tích 79m² ODT thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố 3, phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo ký hiệu B.

Ông Đoàn Văn Gi và bà Hoàng Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 79m² ODT thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố 3, phường P, thành phố A, tỉnh Bình Dương như sơ đồ bản vẽ kèm theo ký hiệu B.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00115/KDC-AP do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03 tháng 7 năm 2006 cho bà Nguyễn Thị Th đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố 3, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo đúng nội dung Quyết định trên.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Đoàn Văn Gi tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 4.515.000 đồng, ông Giang đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Gi tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003888 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

5. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thuận An;
- CCTHADS Tp. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Nguyễn Thị Huệ