

Bản án số: 58/2022/ DS-ST

Ngày: 27/12/2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Triệu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Công Hiền
2. Bà Lê Thị Kim Phụng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh - Thư ký TAND huyện Đ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Thu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2022/TLST- DS ngày 28 tháng 4 năm 2022. Về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2022/ QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, trú tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, tỉnh Q, có mặt.
- Bị đơn: Bà Bùi Thị T, trú tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, tỉnh Q. (Ngày 22 tháng 9 năm 2022 bà T chết)
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị T:
 - + Bà Phan Thị H, trú tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, tỉnh Q, có mặt
 - + Bà Phan Thị Thu A, trú tại tổ 19, ấp R, xã V, thị xã L, tỉnh D, vắng mặt
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
 - + Bà Phan Thị H, trú tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, tỉnh Q.
 - Bà Phan Thị Thu A, trú tại tổ 19 ấp R, xã V, thị xã L, tỉnh D.
 - Ông Doãn Thanh B, trú tại tổ 19, ấp R, xã V, thị xã L, tỉnh D, vắng mặt.
- Người làm chứng: Ông Trần Đ, sinh năm 1954, trú tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, tỉnh Q, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2022 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Năm 2018 bà Bùi Thị T có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng một phần diện tích đất trong tổng số diện tích 328 m², ở tờ bản đồ số 8, thửa đất số 14, được UBND huyện Đ cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 01115 ngày 13 tháng 12 năm 1994, cho bà Bùi Thị T tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, cụ thể như sau: Ngày 19/6/2018 bà T lập giấy viết tay thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền

với bà Nguyễn Thị Ng đối với diện tích phần mặt tiền 9 m, phía sau 5 m, chiều dài 28 m với số tiền 60.000.000 đồng; có nhân chứng là ông Trần Đ, sau đó vào ngày 19 tháng 01 năm 2019 bà T tiếp tục chuyển nhượng cho bà Ng thửa đất chéo còn thừa và lập giấy nhận tiền bán đất với nội dung bà T chuyển nhượng cho bà Ng tổng diện tích đất có diện tích chiều Ngng mặt tiền 12,9 m, phía sau 5 m, chiều dài hết đất với số tiền nhận thêm là 2 chỉ vàng 96%.

Việc bà T cho đất hai người con đã được bà Phan Thị H và bà Phan Thị A con của bà T ký vào biên bản họp gia đình năm 2017. Bà A bán phần đất được bà T cho, nhưng do chưa được chuyển quyền sử dụng, nên bà T là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Ng. Tuy nhiên đến nay bà Phan Thị H, cản trở không cho tiến hành đo đạc và không cho bà T làm thủ tục chuyển nhượng. Trước đây bà Ng yêu cầu bà Bùi Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H và bà A, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Bùi Thị T đã ký. Nay bà T chết bà Ng yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T (bị đơn) là bà H và bà A, phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 7 năm 2022 bị đơn bà Bùi Thị T trình bày (có sự chứng kiến của đại diện UBND xã Đ-H và bà Phan Thị H): Diện tích thửa đất bà đang ở là được Nhà nước cấp cho bà, Trên thửa đất được chia làm 2 phần, phần đất có ngôi nhà xây và phần đất trống, phần đất có nhà xây đang ở bà cho con gái là Phan Thị H, phần đất trống bà cho con gái PhanThị A, phần đất cho A, thì bà A đã bán cho bà Ng vào năm 2018 mà bà đứng tên bán), sau đó bà T tiếp tục bán phần đất nhỏ liền kề cho bà Ng với giá 2 chỉ vàng.

Tại bản tự khai ngày 13 tháng 7 năm 2022: Bà Phan Thị Thu A và ông Doãn Thanh B trình bày: Bà A là con gái và ông B là con rể của bà Bùi Thị T. Nguồn gốc thửa đất 328m² là của bà Bùi Thị T, ở tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ, tỉnh Q. Trước đây bà T có ngôi nhà đại đoàn kết do Nhà nước cho, xây dựng trên diện tích đất này. Sau khi ly hôn chị H về ở cùng với bà T, lúc đó bà A ở xa, khi về thăm bà T, thì bà T có nói với bà A thửa đất bà T đang ở, bà T cho hai chị em là bà A và bà H mỗi người một nửa. Khi cho có lập biên bản họp gia đình vào ngày 07 tháng 8 năm 2017, với nội dung mẹ bà và bà H đồng ý cho bà A phần diện tích đất có 5m chiều Ngng, chiều dài hết đất, Do mâu thuẫn với bà H mẹ bà A vào miền nam sống với bà A. Sau đó bà T có gợi ý bà A bán thửa đất mẹ bà cho bà, phần còn lại để cho chị H. Đến năm 2018 bà A và bà T cùng về làm thủ tục bán thửa đất cho bà Nguyễn Thị Ng với diện tích đất, có 5 m chiều Ngng và chiều dài hết thửa đất với số tiền là 60.000.000 đồng, thời gian sau đó mẹ bà A có bán thêm phần đất còn thừa cho bà Ng với giá 2 chỉ vàng, lúc đó bà A, bà T và bà H đều đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 7 năm 2022, biên bản hòa giải ngày 13 tháng 7 năm 2022 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà T, bà Phan Thị H trình bày: Mẹ bà là bà Bùi Thị T có 2 người con là Phan Thị H và Phan Thị Thu A, mẹ bà có thửa đất được Nhà nước cấp ở thôn P-M, xã Đ-H sau khi chuyển nhượng nhiều lần diện tích đất ở còn lại là 328m², hiện bà đang ở chung nhà với mẹ trên ½ thửa đất, phần đất còn lại đất trống em bà là bà A đã chuyển nhượng cho bà Ng, bà H không biết việc chuyển

nhượng nên không đồng ý, vì nếu chuyển nhượng cho bà Ng thì sẽ ảnh hưởng đến diện tích xây dựng của ngôi nhà phía sau.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/9 /2022 ông Trần Đ trình bày:

Ông không nhớ rõ ngày tháng năm nào nhưng có một hôm ông đang ở nhà thì có ông Doãn Thanh B, con rể của bà Bùi Thị T có mời ông qua nhà của bà Nguyễn Thị Ng lúc đó có bà Bùi Thị T và ông biết nội dung sự việc là bà T có bán cho bà Ng một diện tích đất ở với số tiền là 60.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy mua bán và các bên có ký tên, bà T nhờ ông ký vào chỗ làm chứng để cho bà T bán đất cho bà Ng. Sau đó ông nghe mọi người nói cùng nhau ra UBND xã Đ-H làm giấy tờ.

Quan điểm của luật sư bảo vệ cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H: Sau khi ly hôn bà Phan Thị H về ở với mẹ từ năm 2007 cho đến ngày bà T mất và trong thời gian đó bà H đã hai lần sửa nhà vào các năm 2009 và 2016 bằng tiền của bà H. Nên tài sản trên đất là công sức của bà H. Việc bà mẹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất có tài sản thuộc sở hữu của con mình mà không đề cập đến quyền lợi của con mình là việc chuyển nhượng không hợp pháp.

Hơn nữa các giấy tờ xác lập giao dịch các thành phần tham gia chỉ có giữa bà Ng vợ chồng bà A và ông B và bà T mà không có người tạo lập tài sản trên đất cũng là người đang trực tiếp quản lý tài sản đó, cho nên hợp đồng đó vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị Ng là vô hiệu nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà H.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện *đúng, đầy đủ* quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

HĐXX, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Có mặt đầy đủ theo giấy triệu tập của TAND huyện Đ.

Bị đơn: Bà Bùi Thị T đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T: bà Phan Thị H, Phan Thị Thu A đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, có mặt trong các phiên họp theo giấy triệu tập của TAND huyện Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Doãn Thanh B đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Người làm chứng: ông Trần Đ đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 78 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

3. Về quan điểm giải quyết vụ án: Từ những chứng cứ có trong vụ án có thể thấy được ý chí cũng như nghĩa vụ của các bên trong giao kết và thực hiện hợp đồng đã thể hiện sự tự nguyện của mình, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ trong việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng về việc đề nghị TAND huyện Đ: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 193m² đất trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 87 tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ giữa bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị Ng và yêu cầu TAND huyện Đ buộc bà Phan Thị H và Phan Thị Thu A là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà mà Thị đã chuyển nhượng cho bà là có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng, tuyên:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 193m² đất trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 87 tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ giữa bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị Ng.

2. Buộc bà Phan Thị H và bà Phan Thị Thu A là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà mà bà Bùi Thị T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa ngày 28/11/2022, bà Phan Thị A, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn (Bùi Thị T) và ông Doãn Thanh B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, TAND huyện Đ có Quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà Phan Thị Thu A có đơn xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn bà Ng yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự TAND huyện Đ tiếp tục xét xử đối với vụ án.

Về nội dung;

[1] Bà Bùi Thị T (Thúy) được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1195 m² đất thổ cư, tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ vào ngày 13/12/1994. Sau nhiều lần điều chỉnh biến động và chuyển nhượng thì bà T còn lại 328 m² đất ở. Trên phần diện tích đất này, bà T có xây một căn nhà đại đoàn kết do Nhà nước hỗ trợ kinh phí, nhà xây cấp 4 diện tích 57,96 m² (13,8m x 4,2m).

Năm 2018 bà T có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng một phần diện tích đất trong tổng số diện tích 328 m² đất của bà T, cụ thể như sau: Ngày 19/6/2018 bà T lập giấy viết tay thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền đối với bà Nguyễn Thị Ng đối với diện tích phần mặt tiền 9 m, phía sau 5 m, chiều dài 28 m với số tiền 60.000.000 đồng; có nhân chứng là ông Trần Đ, sau đó vào ngày 19 tháng 01 năm 2019 bà T tiếp tục chuyển nhượng cho bà Ng thửa đất chéo còn thừa và lập giấy nhận tiền bán đất

với nội dung bà T chuyển nhượng cho bà Ng tổng diện tích đất có diện chiều mặt tiền 12,9 m, phía sau 5m, chiều dài hết đất với số tiền nhận thêm là 2 chỉ vàng 96%. Như vậy, bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích (mặt tiền 12,9 m, phía sau 5m và chiều dài hết đất) với số tiền 60.000.000 đồng và 2 chỉ vàng 96%. Bà Ng đã trả số tiền 60.000.000 đồng cho ông Doãn Thanh B (là con rể của bà T) với sự đồng ý của bà T và trả trực tiếp cho bà T 02 chỉ vàng 96%.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị Ng, được bà T thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 7 năm 2022 có sự chứng kiến của đại diện UBND xã Đ-H, huyện Đ.

Tại thời điểm cấp đất cho bà T (ngày 13/12/1994) thì hộ của bà T chỉ có một mình bà T, còn bà H thì đã có cH và ở nơi khác, năm 2007 sau khi ly hôn với cH, bà H trở về ở chung với bà T, bà A có gia đình riêng, sống ở miền nam. Do đó quyền sử dụng thửa đất là của bà T, nên bà T toàn quyền định đoạt, Bà H không có quyền cản trở và gây khó khăn không cho bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

Do bà H có phần cản trở nên đến năm 2022 bà T vẫn không thực hiện việc làm hồ sơ chuyển nhượng. Vì vậy, bà Ng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Q buộc bà Bùi Thị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích bà T đã chuyển nhượng cho bà Ng.

Trong quá trình TAND huyện Đ thụ lý giải quyết thì ngày 22/9/2022 bà T chết nên bà Nguyễn Thị Ng thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu TAND huyện Đ buộc bà Phan Thị H và Phan Thị Thu A là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng.

Bà Phan Thị Thu A đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ng nêu trên, còn thửa đất có ngôi nhà để lại cho bà Phan Thị H,

Bà Phan Thị H không đồng ý với việc chuyển nhượng nêu trên với lý do là bà không được biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ng.

HĐXX xét thấy UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Bùi Thị T (Thí) thời điểm đó trong hộ chỉ có 01 mình bà T. Do đó bà T có toàn quyền định đoạt thửa đất của mình,

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với tiêu đề: “Thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền” ngày 19/6/2018 và “giấy nhận tiền bán đất” ngày 19/01/2019 giữa bà Bùi Thị T với bà Nguyễn Thị Ng thì thấy:

- Tại giấy viết tay thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền ngày 19/6/2018 giữa bà T với bà Ng tại nhà bà Ng có ông Doãn Thanh B (là con rể bà Ng) và người làm chứng là ông Trần Đ thể hiện: bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà Ng một phần thửa đất số 14 tờ bản đồ số 8, phần chuyển nhượng có diện tích đất có chiều Ngng phía trước là 9 m, chiều Ngng phía sau là 5 m, chiều dài hết thửa đất, tại thôn P-M, xã Đ-H với giá trị là 60.000.000 đồng. Người nhận tiền là ông Doãn Thanh B. Cuối giấy thỏa thuận mua bán bà Nguyễn Thị Ng, ông Doãn Thanh B có ký tên, bà T có ký tên và điểm chỉ. Ngoài ra, giấy này có ông Trần Đ ký xác nhận là người làm chứng;

- Tại giấy nhận tiền bán đất ngày 19/01/2019, giấy nhận tiền ngày 19/01/2019 và giấy thỏa thuận bán đất và nhận vàng ngày 10/6/2019 giữa bà T, ông B và bà Ng

thì nội dung là bà T chuyển nhượng cho bà Ng tổng diện tích đất có diện chiều mặt tiền 12,9 m, phía sau 5 m, chiều dài hết đất với số tiền nhận thêm là 2 chỉ vàng 96%. Cuối các giấy này đều có chữ ký của bà Ng, ông B, bà T ký tên và điểm chỉ. Như vậy đã thể hiện ý chí tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên, Bà T đã nhận đủ tiền và vàng bán thửa đất, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Ng là có cơ sở nên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của TAND huyện Đ đối với thửa đất 14, tờ bản đồ số 08 nêu trên thì thấy theo đo đạc cụ thể diện tích đất là 328 m², có tứ cận phía đông giáp đường bê tông 3 m, phía tây giáp hộ bà Phạm Thị X, phía nam giáp hộ Nguyễn Thị Ng, phía bắc giáp hộ Huỳnh Văn Em. Trong đó phần bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng có diện tích 193 m². Trong đó, cạnh mặt tiền (phía đông) 12 m, cạnh (phía tây) 3,6 m, cạnh phía nam 24,18 m, cạnh phía bắc 27,34 m. Phần diện tích đất chuyển nhượng này không nằm trên phần đất có căn nhà của bà Bùi Thị T.

Bà Ng đã thống nhất phần diện tích bà T chuyển nhượng cho bà là diện tích mà qua thẩm định tại chỗ đã trích đo là 193 m² Trong đó, cạnh mặt tiền (phía đông) 12m, cạnh (phía tây) 3,6 m, cạnh phía nam 24,18m, cạnh phía bắc 27,34m.

[4] Nhận thấy di chúc của bà Bùi Thị T ngày 17/6/2019: Tại bản di chúc của bà T chỉ di chúc để lại thừa kế cho bà Phan Thị Thu A phần diện tích đất còn lại sau khi bà T đã chuyển nhượng cho bà Ng vào các ngày 19/6/2018 và ngày 19/01/2019. Chứ không phải di chúc cho toàn bộ thửa đất cho bà A như lập luận của Luật sư, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H nêu. Mặc khác Di chúc trên không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ng tại vụ án này. Đồng thời, các bên liên quan không có yêu cầu xem xét về hiệu lực, tính pháp lý của di chúc, và bà Ng có đơn xin nhận lại bản di chúc, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị H nhận định bà H, bà A đều từ chối quyền lợi và nghĩa vụ kế thừa của mình là không có cơ sở vì tại hồ sơ bà A đã thể hiện ý chí về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của mình, còn bà H cũng đã tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T và tham gia tại phiên tòa hôm nay. Hơn nữa, theo quy định của Bộ luật TTDS không có quy định nào cho phép người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự có quyền từ chối việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Người bảo vệ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Ng trên đất có ngôi nhà là không đúng, vì khi thẩm định, thì xác định trên thửa đất chuyển nhượng không có ngôi nhà, do đó không có ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà H.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng về việc đề nghị TAND huyện Đ: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 193 m² đất trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 87 tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ giữa bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị Ng và yêu cầu TAND huyện Đ buộc bà Phan Thị H và Phan Thị Thu A là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T thực hiện

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà mà Thí đã chuyển nhượng cho bà Ng là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí định giá: Tiền chi phí định giá là 5.000.000 đồng bà Ng đã tự nguyện chịu số tiền 2.500.000 đồng, bà H chịu 2.500.000 đồng.

[7] Về án phí: Bà T là người cao tuổi (chết) nên bà Phan Thị A và bà Phan H không phải chịu án phí, Bà Ng không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Ng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Áp dụng các Điều 147, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng: Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự,

Áp dụng Điều 166, Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ng;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 193 m² đất trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 87 tại thôn P-M, xã Đ-H, huyện Đ giữa bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị Ng.

Có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường bê tông, cạnh dài 12 m

Phía tây giáp thửa đất hộ Phạm Thị X, cạnh dài 3,6 m

Phía nam giáp thửa nhà bà Bùi Thị T, cạnh dài 24.18 m

Phía bắc giáp hộ Huỳnh Văn Em cạnh dài 27,34 m

(có sơ đồ kèm theo)

- Buộc bà Phan Thị H và bà Phan Thị Thu A là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà mà Thí đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng.

2. Về số tiền thẩm định, định giá bà Nguyễn Thị Ng đã tự nguyện chịu chi phí số tiền 2.500.000 đồng, bà H chịu 2.500.000 đồng

3. Về án phí: Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Bùi Thị T là người cao tuổi (chết), bà Phan Thị H và bà Phan Thị Thu A không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền tạm ứng án phí là 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm ngàn đồng) theo phiếu thu số 3698 ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Q xét xử phúc thẩm.

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 Q
- VKSND huyện Đ
- CCTHADS huyện Đ
- Các đ- ơng sự
- L- u hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Tr- ơng Văn Triệu

Nơi nhận

- TAND tỉnh Q
- VKSND huyện Đ
- THADS huyện Đ
- Các đ- ơng sự
- L- u hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Tr- ơng Văn Triệu

