

Bản án số: 285/2023/DS-ST
Ngày: 30-6-2023
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 CỬ CHI - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Túy Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh
2. Bà Phạm Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi tham gia phiên tòa: Ông Lê Quang Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 và thông báo thụ lý số 03/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 245/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số M, hẻm số 28, đường NTN, ấp TĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn V, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số A, đường số 381, Tổ 12, ấp BT, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số M, hẻm số 28, đường NTN, ấp TĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.2. Bà Phan Thị Mỹ Ch, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A, đường số 381, Tổ 12, ấp BT, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 05 tháng 5 năm 2020, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 08 tháng 4 năm 2022, lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ngày 03/8/2016, bà và ông Phạm Văn V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 339,1m² thuộc một phần thửa số 624, tờ bản đồ số 22, sổ vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn V vào ngày 09/10/2014. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Bà đã giao đủ tiền cho ông V và ông V cũng đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Sau khi ông V giao đất, vợ chồng bà đã tiến hành xây hàng rào bao quanh đất. Khi giao đất hiện trạng đất trống, tuy nhiên có một vài cây xanh còn nhỏ đã có sẵn nhưng khi đó không có giá trị. Từ năm 2016 cho đến khi Tòa án đến xem xét hiện trạng cây xanh cũng lớn và do vợ chồng ông chăm sóc để tạo bóng râm cho đất. Bà không tranh chấp gì đối với tài sản gắn liền với đất. Vì có nhu cầu sử dụng đất hợp pháp nên vợ chồng bà có yêu cầu ông V tiến hành thủ tục sang tên cho vợ chồng bà, nhưng ông V nói rằng đất không tách thửa được vì là đất trồng cây lâu năm. Từ đó đến nay, ông V vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên cho vợ chồng bà.

Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 339,1m² nhưng khi đo vẽ thực tế theo bản vẽ sơ đồ nhà đất thì diện tích là 305,3m² còn lại diện tích 25,5m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do phần này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất 25,5m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh ngày 26/11/2020 là 305,3m² thuộc một phần thửa 624 tờ bản đồ 22 do ông Phạm Văn V được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/10/2014, tọa lạc tại xã Tân An Hội huyện Củ Chi để vợ chồng bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất nêu trên.

- Bị đơn ông Phạm Văn V trình bày tại bản tự khai ngày 07/7/2020 và biên bản về việc ghi nhận ý kiến ngày 07/7/2020 như sau:

Do khó khăn nên ông có chuyển nhượng cho ông Chí diện tích đất 339,1m² thuộc một phần thửa số 624, tờ bản đồ số 22, sổ vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông (Phạm Văn V) vào ngày 09/10/2014. Sau đó, ông Chí chuyển nhượng lại cho bà H. Ông Chí là người nhận số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) từ bà H, ông không nhận tiền. Vào ngày 03/8/2016, ông ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là do ông còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau này bà H có làm thủ tục tách thửa sang tên thì ông sẽ hỗ trợ bà H làm thủ tục. Ông không đồng ý trả lại tiền cho bà H vì ông đã chuyển nhượng và giao đất rồi.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quang H1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu H. Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn V. Ông V cũng đã giao đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay. Vợ chồng ông muốn được sử dụng hợp pháp và đứng tên đối với đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của bà H.

2. Bà Phan Thị Mỹ Ch đã được triệu tập họp lệ đến Tòa án để giải quyết vụ kiện nhưng bà Ch vắng mặt, bà Ch không gửi văn bản trình bày ý kiến của bà đối với vụ kiện. Bà Ch đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, giấy triệu tập đương sự đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Củ Chi phát biểu quan điểm đối với vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến tính khách quan, đúng đắn trong việc giải quyết vụ án. Kiến nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi khắc phục vi phạm nêu trên.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 được ký kết giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị Thu H. Về hình thức, hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Về nội dung của hợp đồng, ông V đồng ý chuyển nhượng cho bà H một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 624, tờ bản đồ 22, xã Tân An Hội, diện tích 339.1m² (thực tế đo đạc là 305,3m²) với giá chuyển nhượng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Bà H đã giao đủ số tiền và đang quản lý phần đất chuyển nhượng nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 vẫn có hiệu lực dù có vi phạm về việc công chứng, chứng thực.

Ông V trình bày đã chuyển nhượng cho ông Chí, sau đó ông Chí chuyển nhượng cho bà H, ông Chí cũng là người nhận số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) từ bà H. Ông ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là do lúc bán cho ông Chí thì ông không làm thủ tục sang tên nên ông vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này bà H có làm thủ tục tách thửa sang tên thì ông sẽ hỗ trợ bà H làm.

Xét thấy lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn có sự mâu thuẫn về việc ai là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận số tiền từ bà H. Tòa án đã tiến hành đối chất vào các ngày 17/02/2023, 17/3/2023 nhưng không thành do bị đơn là ông Phạm Văn V vắng mặt, Tòa án cũng không thể xác định được thông tin của ông Chí và ông Hùng.

Xét thấy dù có mâu thuẫn về việc ai là người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nhưng do hiện nay, ông V là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V cũng là người trực tiếp ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, phía ông V không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Hơn nữa, ông V đồng ý hỗ trợ bà H làm thủ tục tách thửa sang tên nên ông V cần có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 để đảm bảo quyền lợi của bà H. Đồng thời, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông V. Do đó, yêu cầu của bà H là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 129, Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015, Án lệ số 55/2022/AL, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 05 tháng 5 năm 2020, bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 giữa bà và ông Phạm Văn V, buộc ông V trả cho bà số tiền chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), đến ngày 08 tháng 4 năm 2022, bà H nộp đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết buộc ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 đối với phần diện tích đo đạc thực tế là 305,3m² thuộc một phần thửa 624 tờ bản đồ 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014, tọa lạc tại xã Tân An Hội huyện Củ Chi để vợ chồng bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất nêu trên, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Phạm Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ Ch đã được Toà án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà, giấy triệu tập đương sự đến tham gia phiên tòa nhưng tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2016 giữa bà H và ông Phạm Văn V có người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh Hùng. Bà H cho biết, ông Hùng là người làm chứng do ông V giới thiệu vì bà không biết thông tin cá nhân gì về ông Hùng nên không thể cung cấp được địa chỉ rõ ràng của ông Hùng. Khi giao tiền cho ông V có mặt ông Chí, tuy nhiên bà cũng không biết thông tin cá nhân, địa chỉ rõ ràng cụ thể của ông Chí. Ngày 07/7/2020, tại biên bản về việc ghi nhận ý kiến, ông V cam kết cung cấp tên họ, địa chỉ cụ thể của ông Chí trong thời gian 10 ngày, tuy nhiên quá thời hạn ông V không cung cấp cho Tòa án. Bên cạnh đó, bà H xác định không yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Mạnh Hùng và ông Chí với tư cách là người làm chứng vì việc ký kết hợp đồng giữa bà và ông V đã rõ ràng không có gì ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Xét thấy đề nghị này của bà H là phù hợp, mặc khác Tòa án cũng không thể triệu tập hợp lệ được ông Hùng và ông Chí nên Tòa án không đưa ông Hùng và ông Chí tham gia tố tụng trong vụ án này là có căn cứ.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 08/4/2022, bà H nộp đơn bổ sung, sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 được xác lập giữa bà và ông Phạm Văn V đối với phần diện tích đo đạc thực tế là 305,3m² thuộc một phần thửa 624 tờ bản đồ 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014, tọa lạc tại xã Tân An Hội huyện Củ Chi để vợ chồng bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất nêu trên.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng ngày 25/11/2020 thể hiện trên đất bà H có xây dựng hàng rào, trụ cột bê tông, rào lưới B40, có 02 cây xoan do ông V trồng từ lúc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do các đương sự không có tranh chấp tài sản gắn liền với đất nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này là phù hợp.

[4.1] Sau khi tiến hành đo đạc, phần diện tích đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 26/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh có diện tích là 305,3m² (đất có vị trí theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 22 do ông Phạm Văn V được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 09/10/2014. Diện tích đất đòi

ra 25,5m² (đất có vị trí theo ký hiệu khu 2) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 26/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh nằm ngoài giấy chứng nhận, bà H tự nguyện chấp nhận diện tích thực tế là 305,3m² so với thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 339,1m². Đối với phần dôi ra 25,5m² bà H không tranh chấp.

[4.2] Xét về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập được:

Xét về chủ thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại Công văn số 4696/CNCC ngày 10/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện Củ Chi cung cấp thông tin, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 339,1m² (trong tổng 2.170,8m²) thuộc một phần thửa số 624, tờ bản đồ số 22, sổ vào sổ cấp GCN CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn V vào ngày 09/10/2014 có nguồn gốc do ông V được nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Bà Ch là vợ của ông V nhưng không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, bà Ch cũng không gửi văn bản thể hiện ý kiến gì đối với vụ kiện. Theo Án lệ số 04/2016/AL tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nêu: *“Trong trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*. Do đó, trong trường hợp này, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông V ký tên xác lập giao dịch với bà H mà không bà Ch ký tên thì hợp đồng này vẫn được xác định bà Ch đồng ý với việc chuyển nhượng của ông V. Ông H1 là chồng của bà H mặc dù không ký tên trong hợp đồng, tuy nhiên, ông có tham gia trực tiếp và chứng kiến sự việc. Đồng thời, bà H xác nhận đây là giao dịch dân sự chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/20213 được xem đã tuân thủ về các chủ thể được quyền ký kết giao dịch theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 được ký kết giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị Thu H được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực, đối tượng của hợp đồng là diện tích đất 339,1m² (đo đạc thực tế 305,2m²) thuộc một phần thửa số 624, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014, theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 119, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu

lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình*”.

Xét về việc thực hiện nghĩa vụ của các đương sự trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 03/8/2016, giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phạm Văn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà H đã giao đủ số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) cho ông V. Ông V cũng xác nhận bà H đã giao đủ tiền tuy nhiên người nhận không phải ông mà là ông Chí.

Tại biên bản về việc ghi nhận ý kiến ngày 07/7/2020, Tòa án yêu cầu ông V cung cấp đầy đủ thông tin cá nhân của ông Chí để triệu tập ông Chí tham gia tố tụng. Ông V có cam kết trong thời hạn 10 ngày, ông sẽ cung cấp thông tin về ông Chí cho Tòa án. Tuy nhiên, quá thời hạn trên, ông V vẫn không cung cấp cho Tòa án. Bà H, ông H1 xác định không giao tiền cho ông Chí mà giao tiền cho ông V. Việc giao nhận tiền giữa bà H và ông V không lập văn bản. Do đó không có cơ sở xác định ông Chí là người nhận số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Mặc khác, ông V thừa nhận bà H đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông cũng đã giao đất cho vợ chồng bà H trực tiếp quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Như vậy, bà H, ông H1 đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của mình, cụ thể bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền của bên nhận chuyển nhượng, do đó theo Án lệ số 55/2022/AL, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 xác lập giữa bà H và ông V.

[4.3] Xét thấy, diện tích đất 305,3m² thuộc một phần thửa số 624, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014 có mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm, vào ngày 14/6/2016, đất được gia hạn thời gian sử dụng tiếp tục sử dụng đến năm 2064. Theo quy định Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 không hạn chế đất trồng cây hàng năm thực hiện các giao dịch dân sự. Phần đất nêu trên cũng không nằm trong dự án, quy hoạch hay hạn chế giao dịch và diện tích đất được chuyển nhượng phù hợp với quy định của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa, phù hợp với quy định tại Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất.

[4.4] Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 xác lập giữa bà H và ông V, buộc

ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/8/2016 giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa phân diện tích đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh ngày 26/11/2020 là 305,3m² (đất có vị trí theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014, tọa lạc tại xã Tân An Hội huyện Củ Chi để vợ chồng bà H, ông H1 tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phân diện tích đất nêu trên.

[5] Các chi phí tố tụng phát sinh gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng đất, chi phí tiến hành đo đạc bà H tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét là phù hợp.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật phí và lệ phí, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 117, 119, 352, 401, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL;

- Căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL;

- Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 xác lập giữa bà H và ông V, buộc ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/8/2016 giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất

của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh ngày 26/11/2020 là 305,3m² (đất có vị trí theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014, tọa lạc tại xã Tân An Hội huyện Củ Chi để vợ chồng bà H, ông H1 tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất nêu trên.

Bà H, ông H1 được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh ngày 26/11/2020 là 305,3m² (vị trí đất theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014, theo quy định của pháp luật (Luật đất đai, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và các quy định khác của pháp luật có liên quan).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) buộc ông V phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai số 0084014 ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

3. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

4. Trường hợp bản án 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:

- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân H.CC;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH.CC
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

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

Trần Thị Túy Phụng

