

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 26/2023/DSST
Ngày: 03/3/2023
V/v: T/c HĐCN QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Cao Thị Thanh Trúc**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**.

- Ông **Nguyễn Tấn Triều**.

- *T ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều Trang** –

Cán bộ Tòa án nhân dân quận N.

- *Đại diện Viện kiểm sát quận N tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Xuân Lộc** – Kiểm sát viên

Trong các ngày 01 và ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N, thành phố C xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2022/TLST-DSST ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1045/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐST – DS ngày 17/02/2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Lệ H**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 42/2, KV 3, P. K, Q. N, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Đoàn Minh T**, sinh năm 1998.
Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/4/2022 (có mặt)

* **Bị đơn:** Ông **Huỳnh Quốc V**, sinh năm 1967

Địa chỉ: 9/9A, KV 3, P. K, Q. N, Tp. C.

Bà **Tô Ngọc H2**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 70/31, đường CMT8, P. K, Q. N, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền của ông V và bà H2: Bà **Nguyễn Thị Bích T2**, sinh năm 2001 – Theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023 (có mặt).

* **Luật sư Trần Minh T3** - Công ty luật M thuộc Đoàn luật sư Thành phố C tham bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Địa chỉ: 29 Võ Văn Kiệt, P. An Bình, Q. N, Tp. C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 5 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H là bà Đoàn Minh T trình bày:***

Vào ngày 12/7/2010 bà Nguyễn Thị Lệ Huyền có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Quốc V phần đất diện tích 110m² tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số 01282 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 13/3/2002, nay đổi thành giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 cho ông V và bà H2.

Giá 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng là 352.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H đã giao đủ số tiền 352.000.000đồng cho ông V, bà H2. Đồng thời ông V, bà H2 đã giao đủ diện tích đất cho bà H sử dụng và bà H đã xây dựng căn nhà cấp 4 nền gạch, vách tường, mái tole kiên cố sử dụng ổn định cho đến nay.

Đồng thời, vào ngày 21/02/2011 ông V và bà H2 có ký văn bản thỏa thuận về việc cam kết sẽ tạo điều kiện cho bà H được thực hiện quyền của người sử dụng đất cũng như việc sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Nay bà H có nhu cầu tách thửa đối với phần đất này nên bà khởi kiện yêu cầu ông V, bà H2 phải có nghĩa vụ tách thửa phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 108,9m² tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 do ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 đứng tên chủ sử dụng sang cho bà H.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 là bà Nguyễn Thị Bích T2 trình bày:*** Thừa nhận vào năm 2010 ông Huỳnh Quốc V có ký giấy tay sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ Huyền phần đất diện tích 110m² tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số 01282 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 13/3/2002, nay đổi thành giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 cho ông V và bà H2 đứng tên chủ sử dụng. Giá chuyển nhượng là 3.200.000đồng/1m². Ông V đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà H sử dụng. Do diện tích chuyển nhượng thấp hơn so với quy định nên 02 bên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng để tách thửa theo quy định được.

Ngày 21/02/2011 ông V có ký văn bản thỏa thuận với bà H, văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng. Văn bản này chỉ có ông V ký, bà H2 không ký, chữ ký tại văn bản này không phải là chữ ký của bà H2. Thời điểm ông V sang nhượng đất cho bà H bà H2 không biết, khoảng vài năm sau bà H2 mới. Do việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất không đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách đăng ký QSD đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trường hợp yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn đề nghị tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ra để giải quyết trong vụ án khác. Đại diện bị đơn giữ nguyên lời trình bày của mình

**** Luật sư Trần Minh T3 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình***

bày: Các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng bằng giấy tay chưa được công chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng. QSD đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà H2 nhưng chỉ có ông V ký bán. Diện tích chuyển nhượng dưới hạn mức tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố C. Giao dịch chuyển nhượng này là trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- ***Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, T ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

- ***Về việc giải quyết vụ án:*** Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 tiếp tục giao dịch chuyển nhượng, lập thủ tục tách thửa sang tên phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 108,9m² tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 do ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 đứng tên chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Lệ H.

Buộc ông V, bà H2 có nghĩa vụ phối hợp để làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các bên đương sự. Xét đây là quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về căn cứ khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H về việc yêu cầu ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 thực hiện nghĩa vụ tách thửa phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 108,9m² tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 do ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 đứng tên chủ sử dụng sang cho bà H.

Xét thấy: Vào ngày 12/7/2010 ông Huỳnh Quốc V có lập “giấy bán nền nhà” nội dung thỏa thuận ông V sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ H một thửa đất ngang 5m, dài 22m. Diện tích 110m² tại giấy chứng nhận QSD đất số 01282 do UBND tỉnh C cấp ngày 13/3/2003 (đến ngày 02/6/2011 UBND quận N cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 đứng tên). Giá thỏa thuận là 3.200.000đồng/1m². Tổng cộng giá chuyển nhượng của hợp đồng là 352.000.000đồng. Sau khi ký giấy sang nhượng bà H đã trả đủ tiền và ông V giao đất cho bà H cất nhà ở từ thời điểm đó cho đến nay.

Đến ngày 21/02/2011 tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh Hùng bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Huỳnh Quốc V, bà Tô Ngọc H2 tiếp tục lập văn bản thỏa thuận ghi

nhận lại nội dung trên. Tuy nhiên tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không thừa nhận chữ ký tại văn bản thỏa thuận là chữ ký của bà H2. Bởi phần ghi nhận tại vị trí bên A của văn bản và tại lời chứng của công chứng viên đều không có tên bà H2.

Nhận thấy: Nguyên nhân để các bên không thể thực hiện được thỏa thuận là do diện tích chuyển nhượng dưới định mức quy định nên các bên không thể tiến hành lập hồ sơ chuyển nhượng cũng như thủ tục tách thửa sang tên cho bà H. Vì thế mới phát sinh tranh chấp:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi các lý do: việc chuyển nhượng giữa các bên xác lập bằng hợp đồng tay không được công chứng chứng thực; QSD đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có ông V ký sang nhượng, bà H2 không ký; Diện tích đất chuyển nhượng dưới hạn mức tối thiểu theo quy định của UBND Thành phố C.

Về các vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về hình thức hợp đồng các bên xác lập là hợp đồng tay chưa được công chứng chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên sau khi các bên xác lập giao dịch bà H đã trả đủ tiền và đã nhận đất làm nhà kiên cố sinh sống cho đến nay. Bên chuyển nhượng là ông V, bà H2 không phản đối. Việc xây cất nhà của bà H không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thì Tòa án công nhận hợp đồng này.

- Quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của ông V, bà H2. Tuy nhiên tại giấy bán nền nhà lập ngày 12/7/2010 chỉ có ông Huỳnh Quốc V ký sang nhượng. Tại văn bản thỏa thuận lập ngày 21/02/2011 đại diện bị đơn không thừa nhận chữ ký Tô Ngọc H2 trong văn bản này là của bà H2. Xét thấy, mặc dù văn bản thỏa thuận lập ngày 21/02/2011 đã được công chứng, chứng thực nhưng tại vị trí bên A của văn bản và tại lời chứng của công chứng viên đều không có tên bà Tô Ngọc H2, các bên đương sự đều không yêu cầu giám định chữ ký của bà H2 nên chưa đủ cơ sở xác định chữ ký trong văn bản thỏa thuận ngày 21/02/2011 có phải là chữ ký của bà H2 hay không. Tuy nhiên căn cứ theo nội dung án lệ số 04/2016/AL “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu có căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ 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 đã nhận, quản lý, sử dụng đất đó công khai, người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*”. Đủ căn cứ xác định bà Tô Ngọc H2 biết việc chuyển nhượng này nhưng cho đến nay bà H2 chưa có ý kiến phản đối gì. Việc sử dụng đất của nguyên đơn thỏa mãn các điều kiện của án lệ số 04 nên không vì lý này mà xác định hợp đồng vô hiệu.

- Về diện tích chuyển nhượng dưới hạn mức tối thiểu theo quy định của UBND Thành phố C. Nhận thấy, phần đất các bên tranh chấp đang được sử dụng với mục đích đất ở, bà H xây nhà trên đất từ năm 2011. Phần đất này thuộc vị trí 1 của đường Nguyễn Văn Cừ, việc sử dụng đất phù hợp kế hoạch sử dụng đất ở đô thị, phù hợp quy định tại điểm c khoản 4 điều 1 của Quyết định 16/2022/QĐ – UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố C. Hơn nữa Quyết định 16 không áp dụng đối với trường hợp tách thửa theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật.

Từ các căn cứ trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do vậy, buộc bị đơn ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng lập thủ tục sang tên phần đất theo đo đạc thực tế tại trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 28/10/2022 có diện tích là 108,9m², loại đất CLN, tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 do ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 đứng tên chủ sử dụng sang cho bà Nguyễn Thị Lệ H

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Số tiền tổng cộng là 5.000.000đồng. Xét thấy, lỗi phát sinh tranh chấp là do cả 02 bên nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí. Do bà H đã tạm ứng toàn bộ số tiền này nên ông V, bà H2 có trách nhiệm hoàn lại cho bà H số tiền 2.500.000đồng ở giai đoạn Thi hành án.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí vụ kiện. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 157 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 697; 698; 699; 701; 702 Bộ luật dân sự 2005;

Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 tiếp tục giao dịch chuyển nhượng, thực hiện thủ tục sang tên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế tại trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 28/10/2022 là 108,9m², loại đất CLN, tại thửa 20, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N

cấp ngày 02/6/2011 do ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 đứng tên chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Lệ H.

(Vị trí, số đo cụ thể thể hiện tại trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 28/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Thành phố C - có kèm theo trích đo)

Trường hợp ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 không hợp tác để thực hiện thủ tục tách thửa cho bà Nguyễn Thị Lệ H. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH01529 do UBND quận N cấp ngày 02/6/2011 để cấp lại cho ông Huỳnh Quốc V, bà Tô Ngọc H2 và Nguyễn Thị Lệ H theo diện tích đất các bên có được.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu số tiền 2.5000.000đồng. Ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 phải chịu 2.500.000đồng. Do bà H đã tạm ứng số tiền này nên ông V, bà H2 có trách nhiệm hoàn lại số tiền 2.500.000đồng cho bà H ở giai đoạn thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Quốc V và bà Tô Ngọc H2 phải chịu 300.000đồng.

Bà Nguyễn Thị Lệ H được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001878 ngày 30/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử phúc thẩm.

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 tự 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.

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Lệ Hằng

Nguyễn Tấn Triều

Cao Thị Thanh Trúc

Nội nhân:
THAẢM

- TAND TP Cần Thơ “ñeà baòu caòu”.
toà

TM . HOÀI ÑOÀNG XEÙT XÕU SÔ

Thaảm phaùn - Chuû toïa phieân

- VKSND TPCT, Q. N “ñeả theo doỏi”.
- Caùc ñõông sõi “ñeả bieát”.
- THA DS Q. N “ñeả thi haønh”.
- Lõu hoà sô Daân sõi.

Cao Thị Thanh Trúc

