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: 247/2023/DS-ST
Ngày 28-9-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Dung

2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố C.

- *Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận N, thành phố C tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 457/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 754/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Bà **Nguyễn Kiều T**, sinh năm 1982. Có mặt

Nơi cư trú: Số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Lâm Thanh T – Văn phòng Luật sư Thanh Liêm thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

Bị đơn: Bà **Lương Tuyết H**, sinh năm 1942

Nơi cư trú: Số 306/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1975. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố C.

(Giấy ủy quyền ngày 02/3//2023).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Hữu E, sinh năm 1983 (chồng bà T). Xin vắng mặt

Nơi cư trú: Số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

2/ Bà Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Số 306A, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh A, sinh năm 1975. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố C (Giấy ủy quyền ngày 02/3/2023).

3/ Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1965. Vắng mặt

Nơi cư trú: Số 305A/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

4/ Ông Nguyễn Vă R, sinh năm 1968 (chết).

Nơi cư trú: Số 306/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1977

Nơi cư trú: Số 306B/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh A, sinh năm 1975. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố C (Hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023).

6/ Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1979 (chết).

Nơi cư trú: Số 306/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

7/ Nguyễn Hoàng D (chết).

Nơi cư trú: Số 306/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2022, bà Nguyễn Kiều T trình bày:

Vào ngày 10/02/2012, bà có mua phần đất bằng giấy tay của bà Lương Tuyết H, diện tích 54 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994 cho ông Nguyễn Văn Tâm - chồng bà H đứng tên (ông Tâm chết năm 2010).

Ngày 28/6/2013, bà H tiếp tục làm giấy tay bán thêm cho bà phần đất diện tích 09 m^2, thuộc thửa đất trên. Phần đất của bà H nằm liền kề trước đất nhà bà, có diện tích ngang 4,5m, dài 2,0m, tổng diện tích của 02 lần chuyển Hợng là 63 m^2 và bà H đã nhận đủ tiền. Việc giao nhận tiền giữa các bên có sự chứng kiến của ông Phạm

Văn S – Trưởng Khu vực 6 ký xác nhận vào ngày 23/02/2012.

Sau khi nhận chuyển Hợng, bà đã san lấp mặt bằng và xây nhà ở trên diện tích nhận chuyển Hợng 63 m^2 và được cấp hộ khẩu ngày 13/11/2015.

Đến khoảng tháng 3/2014, bà có yêu cầu bà H làm thủ tục ký hợp đồng chuyển Hợng để tách thửa, bà H hứa hẹn nhiều lần Hng không thực hiện, nên bà làm đơn yêu cầu Tổ hòa giải Khu vực 6 hòa giải.

Tại Biên bản hòa giải số 02 ngày 26/3/2014, bà Nguyễn Hoàng P (con gái bà H), tham gia đại diện cho bà H xác định bà H có chuyển Hợng phần đất tại địa chỉ số 306/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C cho bà và hứa sẽ ra Văn phòng công chứng ký để tách thửa phần đất đã bán cho bà, Hng không thực hiện. Sau khi hòa giải, các bên có yêu cầu địa chính phường phác họa sơ đồ phần đất chuyển Hợng.

Với nội dung trên, nay khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2012 và ngày 28/6/2013 đối với 02 phần đất tổng cộng là 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994 cho ông Nguyễn Văn Tâm đứng tên – đất tọa lạc số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C;

+ Yêu cầu ổn định chỗ ở tại số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C và được liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994.

Theo đơn phản tố ngày 31/5/2023, bà Lương Tuyết H trình bày:

Vào ngày 10/02/2012, bà có chuyển Hợng cho bà Nguyễn Kiều T phần đất tổng diện tích là 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994. Tuy nhiên, giữa bà và bà T thực hiện việc chuyển Hợng trên là trái quy định pháp luật, vì đây là tài sản chung của vợ chồng, giữa bà và ông Nguyễn Văn Tâm (ông Tâm chết năm 2010). Yêu cầu phản tố:

+ Hủy hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2012 và ngày 28/6/2013, đối với 02 phần đất có diện tích 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994 – đất tọa lạc tại số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C;

+ Bác yêu cầu ổn định chỗ ở tại số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C;

+ Bác yêu cầu được liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994.

Tại phiên tòa:

Ý kiến của nguyên đơn: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2012 và ngày 28/6/2013 với diện tích 63 m^2, thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994 cho ông Nguyễn Văn Tâm đứng tên; yêu cầu ổn định trên phần đất 63 m^2 tại số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C và buộc bà H đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 63 m^2, thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 17.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn:

Khi bà H bán đất cho bà T các con của bà H đều biết Hng không ai phản đối. Nguyên đơn đã trả đủ tiền, nhận đất và đã cất nhà ở, nên giao dịch giữa hai bên phù hợp theo hướng dẫn tại điểm b mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đề nghị công nhận hợp đồng mua bán giữa hai bên và yêu cầu bị đơn đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách giấy cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đây là tài sản chung của vợ chồng, giữa bà Lương Tuyết H và ông Nguyễn Văn Tâm, sau khi ông Tâm chết thì bà H có quyền định đoạt tài sản và bán cho nguyên đơn. Về thời hiệu, giao dịch mua bán giữa hai bên đã quá lâu, nay bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng là không còn thời hiệu để yêu cầu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định. Đại diện bị đơn, người liên quan được triệu tập hợp lệ Hng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

Về nội dung, năm 2012-2013 bị đơn bán cho nguyên đơn 63 m^2, nguyên đơn đã trả đủ tiền và nhận đất cất nhà ở. Đây là tài sản chung của vợ chồng, nên sau khi ông Tâm chết bà H có quyền bán tài sản; mặc dù giao dịch giữa hai bên không ra công chứng, Hng hai bên đã nhận tiền, giao đất xong. Căn cứ theo hướng dẫn tại điểm b mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa hai bên, tuy nhiên theo quy định về thời hạn giao dịch của hợp đồng thì thời hiệu không còn, nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đối với các yêu cầu khác, đó chỉ là phản bác chứ không phải phản tố. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Bị đơn cư trú tại quận N, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N và đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Ông Trần Hữu E xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thanh A, ông Nguyễn Thanh L được triệu tập hợp lệ nhiều lần Hng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Bà Lương Tuyết H và ông Nguyễn Văn Tâm có tài sản chung là quyền sử dụng đất, thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994 cho ông Nguyễn Văn Tâm đứng tên (đất tọa lạc Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C).

Năm 2010, ông Tâm chết; đến năm 2012-2013 bà H bán cho bà Nguyễn Kiều T phần đất 63 m^2. Hai bên thực hiện giao dịch mua bán hai lần.

Lần 1: Bán phần đất 54 m^2, giá 54.000.000 đồng (theo "Tờ cam đoan ngày 10/02/2012"), có sự chứng kiến của ông Phạm Văn S – Trưởng Khu vực 6, phường An Bình;

Lần 2: Bán thêm phần đất 09 m^2, giá 9.000.000 đồng (theo "Giấy mua bán ngày 28/6/2013").

Bà Lương Tuyết H và con gái là Nguyễn Hoàng P đã nhận đủ số tiền 63.000.000 đồng (của 02 lần bán đất) và đã giao 63 m^2 đất cho bà T cất nhà ở.

Đồng thời, phía bà H cam kết sẽ tách thửa cho bà T đứng tên Hng không thực hiện. Vụ việc đã đưa ra UBND phường An Bình giải quyết, tại "Biên bản hòa giải số 02 ngày 26/3/2014" phía bà H (do bà Nguyễn Hoàng P đại diện) tiếp tục cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà T và các hộ cùng mua đất Hng phía bà H vẫn

không thực hiện.

Về hình thức, giao dịch giữa các bên chưa thực hiện đúng quy định tại 122, Điều 124 Bộ luật dân sự 2005, chưa qua công chứng hoặc chứng thực.

Tuy nhiên, về nội dung hai bên đã giao tiền và nhận đất, phía bà H đã nhận đủ số tiền 63.000.000 đồng, phía bà T đã nhận 63 m^2 đất từ năm 2012.

Gia đình bà T đã xây nhà ở và được cấp số nhà 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C. Ở ổn định tại đây từ năm 2012 đến nay đã hơn 11 năm.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2022 (BL37) và Bản trích đo địa chính số 193/TTKTTNMT ngày 20/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, xác định**:** Trên phần đất 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 có căn nhà cấp 4 do gia đình bà T xây dựng và đang sinh sống.

Theo hướng dẫn tại điểm b mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hai bên đã nhận tiền và giao đất xong, nên công nhận hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Tuyết H, bà Nguyễn Hoàng P và bà Nguyễn Kiều T (theo Tờ cam đoan ngày 10/02/2012 và Giấy mua bán ngày 28/6/2013).

Đồng thời phía bà H phải có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 63 m^2, thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 17 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994) – tọa lạc số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, H đã phân tích phía bà Lương Tuyết H đã bán đất cho bà T 02 lần vào năm 2012-2013 với tổng diện tích là 63 m^2. Hai bên đã giao và nhận tiền đất xong và cam kết sẽ tách giấy sang tên cho bà T, Hng không thực hiện là trái với thỏa thuận và trái đạo Đ xã hội.

Mặt khác, tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về thời hiệu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng là 02 năm. Bà H có đơn phản tố đề ngày 31/5/2023, nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Về án phí DSST: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà H đã trên 60 tuổi, nên được miễn án phí.

[5]. Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000135 ngày 12/10/2022).

[6]. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bà T nộp 6.000.000 đồng chi phí đo đạc (Phiếu thu ngày 08/11/2022 – BL30), đã chi phí hết. Bị đơn chịu chi phí này, nên phải nộp số tiền 6.000.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn.

Về chi phí thẩm định giá là 5.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên ghi nhận.

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 227, Điều 228, Điều 93, Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, Điều 124, Điều 427 Bộ luật dân sự 2005; điểm b mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: 1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển Hợng quyền sử dụng đất, giữa bà Lương Tuyết H, bà Nguyễn Hoàng P và bà Nguyễn Kiều T (theo Tờ cam đoan ngày 10/02/2012 và Giấy mua bán ngày 28/6/2013);

Buộc phía bà Lương Tuyết H đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa cho bà Nguyễn Kiều T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích đất 63 m^2, thửa 31, tờ bản đồ số 17 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00914 do UBND thành phố C, tỉnh C (cũ) cấp ngày 15/4/1994) – tọa lạc số 306D/8, Khu vực 6, phường An Bình, quận N, thành phố C (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 193/TTKTTNMT ngày 20/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà H được miễn án phí.

Về tạm ứng án phí: Căn cứ Điều 144 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000135 ngày 12/10/2022).

Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bà T nộp 6.000.000 đồng chi phí đo đạc (Phiếu thu ngày 08/11/2022 – BL30), đã chi phí hết. Bị đơn chịu chi phí này, nên phải nộp số tiền 6.000.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn.

Về chi phí thẩm định giá là 5.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên ghi nhận.

Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc tống đạt bản án.

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 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:
- *Các đương sự;*
- *TAND Tp. C;*
- *VKSND Tp. C;*
- *VKSND q. N;*
- *Chi cục THADS q. N;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Hồng Quân