TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 253/2025/DSST
Ngày: 15-4-2025.
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 BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga.

2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*****:** Bà Phan Mỹ Dung– Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 259/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019 về việc việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:106/2025/QĐXXST-DS ngày 17/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2025/QĐST-DS ngày 17/3/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc TT , sinh năm: 1960;

Địa chỉ: 1419/111 Lê Văn Lương, ấp 1, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.Bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Nhàn-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Thuộc công ty luật TNHH Nguyễn Nhàn.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn NN; sinh năm 1963.

Địa chỉ: E3/97 ấp 5, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Trương Thị Mỹ Sứ, sinh năm: 1962; (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 1419/111 Lê Văn Lương, ấp 1, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như, sinh năm 1989. (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: E3/97 ấp 5, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Kim Lang.

Địa chỉ: E3/97 ấp 5, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trương Thúy Hồng, (chết năm 2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Hồng:

Bà Ung Thị Hai; ông Nguyễn Văn NN; bà Nguyễn Thị Quỳnh Như; ông Nguyễn Hùng Anh; bà Nguyễn Thị Quỳnh Trâm; ông Nguyễn Văn Tùng.

Địa chỉ: E3/97 ấp 5, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn NN; bà Nguyễn Thị Kim Lang; bà Võ Thị Loan; bà Nguyễn Thị Thùy Trang; Nguyễn Thị Thùy Linh; Nguyễn Quốc Việt.

Địa chỉ: E3/97 ấp 5, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh có bà Trần Thuý Trân đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày***:**

Vào ngày 31/11/1996, ông Lê Ngọc TT có ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Hai và ông Nguyễn Văn NN phần đất diện tích 27,6 m^2 (bằng giấy tay) thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh với giá 2.230.000 đồng (hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng). Đến ngày 28/01/1997, Ông Lê Ngọc TT tiếp tục ký nhận chuyển nhượng với bà Huỳnh Thị Hai và ông Nguyễn Văn NN phần đất diện tích 273 m^2 (hợp đồng được Ủy ban nhân dan xã Đa Phước ký chứng thực ngày 21/8/1997) thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh với giá 18 chỉ vàng 24K. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, phần đất trên đã được ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị Hai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1019/QSDĐ ngày 16/6/1995. Đến Ngày 23/9/1999, hộ bà Huỳnh Thị Hai được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1019 QSDĐ. Ông TT đã giao đầy đủ số vàng và đã nhận phần đất trên từ phía bà Hai và ông NN từ năm 1997 và sử dụng cho đến nay. Sau khi bà Huỳnh Thị Hai chết vào năm 2011, ông TT đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn NN thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên phần đất diện tích 300,6 m2 (diện tích 27,6 m2 bằng giất tay năm 1996 và diện tích 273 m2 theo hợp đồng năm 1997) thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh nhưng ông Nguyễn Văn NN vẫn cố tình không thực hiện.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn NN phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 31/11/1996 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai, diện tích 27,6m^2 thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 1 (TL.02/CT-UB, bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh) và tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/01/1997 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai, ông Nguyễn Văn NN đối với phần đất diện tích 273m^2 thuộc phần thửa 12, tờ bản đồ số 1 (TL.02/CT-UB).

2.Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TT và bà Huỳnh Thị Hai, ông Nguyễn Văn NN (giấy nhượng đất lập ngày 31/11/1996 và tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/01/1997) đối với phần đất có diện tích 231.1 m^2 thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL.02/CT-UB) tọa lạc tại xã

Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ Thành Phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/11/2023.

3.Ông Nguyễn Văn NN có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1019/QSDĐ ngày 23/9/1999 cho ông TT để đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu, công nhận phần đất diện tích 215m² thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL02/CT-UB), xã Đa Phước sau khi trừ đi phần diện tích thuộc lộ giới theo Quyết định số 73/QĐ-UB-QLĐT ngày 31 tháng 10 năm 1997 và tiếp tục được quản lý, sử dụng phần đất thuộc lộ giới 15.6 m^2.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ Sứ trình bày: Số tiền và vàng mà ông TT dùng để mua đất của bà Hai và ông NN là tài sản chung của vợ chồng. Do thời điểm đó ông bà không có điều kiện làm thủ tục đăng bộ sang phần đất trên cho bà nên bà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất trên. Sau khi bà Huỳnh Thị Hai chết vào năm 2011, bà đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn NN thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên phần đất diện tích 300,6 m2 (diện tích 27,6 m2 bằng giất tay năm 1996 và diện tích 273 m2 theo hợp đồng năm 1997) thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh nhưng ông Nguyễn Văn NN vẫn cố tình không thực hiện. Nay ông TT và bà Sứ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh buộc ông Nguyễn Văn NN phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất ngày 31/11/1996 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai diện tích 27,6 m2 (bằng giấy tay) thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh và tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/01/1997 giữa ông Lê Ngọc TT và Bà Huỳnh Thị Hai, ông Nguyễn Văn NN đối với diện tích 273 m2 (hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đa Phước ký chứng thực ngày 21/8/1997) thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh. Năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có ra quyết định thu hồi và giao đất cho ông TT. Tuy nhiên ông TT không đóng thuế thổ cư do đó không nhận được đất. Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông TT. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn: ông Nguyễn Văn NN xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng; gia đình ông có chuyển nhượng đất cho ông bà TT, đã nhận đủ tiền và giao đất cho nguyên đơn; ông và các thành viên trong gia đình đồng ý hỗ trợ nguyên đơn để làm các thủ tục sang tên tách thửa cho nguyên đơn. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông NN đang giữ, ông sẽ xuất trình cho các cơ quan chức năng để làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như; bà Trương Thúy Hồng; bà Nguyễn Kim Lang trình bày cùng một nội dung: tất cả đều có ý kiến và yêu cầu giống với ông NN; mọi quyết định của ông NN cũng là ý kiến và yêu cầu của bà Như, bà Hồng và bà Lang. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì các đương sự thống nhất được các vấn đề sau:

Các đương sự thống nhất và đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng đã ký với diện tích thực tế là 231.1 m^2; theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ Thành Phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/11/2023 và không đương sự nào có yêu cầu gì thêm.

Các đương sự thống nhất cùng thực hiện việc chuyển nhượng và làm các thủ tục sang tên tách thửa cho nguyên đơn và không đương sự nào có yêu cầu gì thêm.

Các đương sự đồng ý với kết bản vẽ và kết quả thẩm định giá số 03TA-HBC/05/24/CTM, ngày 28/5/2024 của công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới.

Đại diện Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh- bà Trần Thuý Trân có bản tự khai trình bày: Thống nhất với các văn bản mà Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh đã phúc đáp cho Toà án, cụ thể; Tại công văn số 5653/UBND, ngày 26/12/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh trả lời với nội dung: Xét Tờ trình số 9473/TTr-TNMT ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có ý kiến như sau:

1. Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các cơ quan chuyên môn đã tiến hành cắm mốc, giao đất cho ông Lê Ngọc TT chưa? Nếu chưa cắm mốc giao đất cho ông TT thì nêu rõ lý do về việc chậm hoặc không giao đất cho ông TT.

Theo Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT ngày 31 tháng 10 năm 1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, theo đó, Ủy ban nhân dân Huyện giao quyền sử dụng đất ổn định để xây dựng nhà ở cho ông Lê Ngọc TT với diện tích 215m². Đồng thời, phòng Địa chính có trách nhiệm lập bản đồ địa chính cắm mốc giao đất cho từng hộ được phép sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất, lệ phí địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Ngày 16 tháng 8 năm 2004, ông Lê Ngọc TT đã nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 215m² theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt số 017323 của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh.

Theo Biên bản làm việc số 1893/BB-TNMT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã Đa Phước thì vị trí khu đất thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB); tương ứng một phần thửa đất số 63, 64, 66, tờ bản đồ số 03 (TL BĐĐC), bộ địa chính xã Đa Phước theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 15917/TTĐBĐ/VPDĐ được Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 14 tháng 11 năm 2023 do ông Lê Ngọc TT sử dụng.

Đồng thời, theo tài liệu Bản đồ địa chính thể hiện thửa đất số 63, tờ số 03 do ông Lê Ngọc TT kê khai đăng ký; thửa đất số 64, tờ số 03 không thể hiện người kê khai đăng ký; thửa đất số 66, tờ số 03 do bà Nguyễn Thị Trầm kê khai đăng ký.

2. Ông Lê Ngọc TT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 300.6m² thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh. Nhưng từ Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT ngày 31 tháng 10 năm 1997 về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thì chỉ giao diện tích 215m² thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL02/CT-UB), xã Đa Phước cho ông TT.

Căn cứ Điều 19 Luật đất đai năm 1993 quy định các căn cứ để quyết định giao đất:

- "Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.
- Yêu cầu sử dụng đất ghi trong luận chứng kinh tế - kỹ thuật và trong thiết kế đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc đơn xin giao đất."

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 73/QĐ-UB-QLĐT ngày 31 tháng 10 năm 1997 giao cho ông Lê Ngọc TT phần đất diện tích 215m² thuộc

một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL02/CT-UB), xã Đa Phước sau khi trừ đi phần diện tích thuộc lộ giới Quốc lộ 50. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, luật sư Nguyễn Văn Nhàn trình bày: Nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng cho nhau phần đất thực tế theo bản vẽ là 231.1 m^2, thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tương ứng với thửa 63, 64 tờ bản đồ số 1 theo tài liệu 2005; các bên đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay; đã được nhà nước giao đất theo Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, công nhận phần đất 215 m^2 theo Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Ngọc TT và bà Trương Thị Mỹ Sứ; ông TT, bà Sứ được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Riêng phần đất diện tích 15.6 m^2 thuộc hành lang lộ giới thì ông TT được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng khi nào nhà nước có chính sách sử dụng, thu hồi thì ông TT, bà Sứ sẽ chấp hành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên việc giải quyết vụ án vẫn còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử 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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Ông Lê Ngọc TT khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn NN. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là đất đai tại địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt: Ông Nguyễn Văn NN; bà Trương Mỹ Sứ, bà Nguyễn Thị Quỳnh Như, bà Nguyễn Kim Lang; bà Trần Thuý Trân, tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ung Thị Hai; ông Nguyễn Hùng Anh; bà Nguyễn Thị Quỳnh Trâm; ông Nguyễn Văn Tùng; bà Võ Thị Loan; bà Nguyễn Thị Thùy Trang; Nguyễn Thị Thùy Linh; Nguyễn Quốc Việt đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án theo luật định.

Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù

hợp pháp luật.

[1.3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện vào năm 1996; thời điểm áp dụng Bộ luật dân sự 1995. Nhưng giao dịch dân sự này có nội dung và hình thức phù hợp với với Bộ luật dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

+Buộc ông Nguyễn Văn NN phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 31/11/1996 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai và tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/01/1997 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai, ông Nguyễn Văn NN đối với phần đất diện tích 231.1 m^2 thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL.02/CT-UB) tọa lạc tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ Thành Phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/11/2023.

+Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TT và bà Huỳnh Thị Hai, ông Nguyễn Văn NN (giấy nhượng đất lập ngày 31/11/1996 và tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/01/1997) đối với phần đất có diện tích 231.1 m^2 thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL.02/CT-UB) tọa lạc tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ Thành Phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/11/2023.

+Ông Nguyễn Văn NN có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1019/QSDĐ ngày 23/9/1999 cho ông TT để đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết, công nhận phần đất diện tích 215m^2 thuộc một phần thửa số 12, tờ bản đồ số 01 (theo TL02/CT-UB), xã Đa Phước sau khi trừ đi phần diện tích thuộc lộ giới theo Quyết định số 73/QĐ-UB-QLĐT ngày 31 tháng 10 năm 1997 và tiếp tục được quản lý, sử dụng phần đất thuộc lộ giới 15.6 m^2.

Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3]. Nguồn gốc phần đất các bên tranh chấp: Hộ gia đình bà Huỳnh Thị Hai được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1019/QSDĐ ngày 16/6/1995. Đến Ngày 23/9/1999, hộ bà Huỳnh Thị Hai được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ 1019 QSDĐ. Đối với phần đất có diện tích 4.090 m^2; thuộc thửa 12 và 187; tờ bản đồ số 01; xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Căn cứ sổ hộ khẩu gia đình số 311600012197-NK3a (1994) thì thời điểm được cấp đất hộ gia đình bà Huỳnh Thị Hai có hai thành viên gồm: Bà Huỳnh Thị Hai và ông Nguyễn Văn NN. Như vậy, ông Nguyễn Văn NN và bà Huỳnh Thị Hai ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc TT là phù hợp.

[5] Xét tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/01/1997 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai, ông Lê Ngọc TT đối với phần đất diện tích 273 m^2, thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 01, tài liệu 02/CT-UB bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đa Phước ký chứng thực ngày 21/8/1997). Các bên đã giao/nhận đủ tiền và giao đất cho ông TT sử dụng ổn định cho đến nay. Như vậy có cơ sở xác định giao dịch giữa các bên trên cở sở tự nguyên và phù hợp pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên và các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận.

[6] Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997, về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở. Theo Quyết định nêu trên ông Lê Ngọc TT được giao 215 m^2 thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Ngày 16/8/2004, ông Lê Ngọc TT và bà Trương Thị Mỹ Sứ đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, với số tiền 64.500.000 đồng, theo phiếu thu số 017323.

[8] Như vậy, phần đất diện tích 215 m^2 thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được xác định bằng Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho ông Lê Ngọc TT để xây nhà. Ông Lê Ngọc TT đã được giao đất và nộp tiền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất theo quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997, về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở. Theo Quyết định nêu trên ông Lê Ngọc TT được giao 215 m^2 thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (sau khi đã trừ phần đất lộ giới).

[9] Theo bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/11/2023 thì diện tích thực tế ông TT đang quản lý, sử dụng là 231.1 m^2, thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, so sánh với phần đất đã được Ủy ban nhan dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giao thì có sự chênh lệch 16.1 m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất chuyển nhượng cho nhau toàn bộ diện tích thực tế là 231.1 m^2, thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tương ứng với thửa 63, 64 tờ bản đồ số 1 theo tài liệu 2005; Riêng phần đất diện tích 0.5 m^2 thuộc thửa 66 tờ bản đồ số 1 theo tài liệu 2005 do bà Nguyễn Thị Trăm kê khai nên phải trừ ra; Như vậy diện tích thực tế mà ông TT đang sử dụng là 231.1 m^2 - 0.5 m^2 = 230.6 m^2. Diện tích đất lộ giới không được công nhận theo Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là 230.6 m^2 -215 m^2 = 15.6 m^2.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 215 m^2 thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh (theo TL.02) theo Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Riêng phần đất diện tích 15.6 m^2, thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh (theo TL.02) thuộc hành lang lộ giới thì ông TT được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng khi nào nhà nước có chính sách sử dụng, thu hồi thì ông TT, bà Sứ sẽ chấp hành.

[10] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 03/TA-HBC/05/24/CTM ngày 28/5/2024 của công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thì giá trị quyền sử dụng đất các bên tranh chấp là 8.150.000 đồng/m^2 x 215m^2 = 1.752.250.000 đồng.

[11] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng; nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng lập bản vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá với tổng số tiền là 19.022.000 đồng;

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã tạm ứng trước; Xét đây là sự tự nguyện, không trái đạo đức, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, yêu cầu, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Như vậy, các đương sự vắng mặt đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do đương sự có mặt cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

[13]. Xét phát biểu của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh.

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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; bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 500; 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/1997 giữa ông Lê Ngọc TT và bà Huỳnh Thị Hai, ông Nguyễn Văn NN; được chứng thực ngày 21/8/1997 là có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Văn NN và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 215m^2 thuộc một phần thửa 12, tờ bản đồ số 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh (theo TL.02) theo Quyết định số 73/QĐ-UB/QLĐT, ngày 31/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn NN và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục có liên quan để thực hiện việc sang tên tách thửa cho ông Lê Ngọc TT và bà Trương Thị Mỹ Sứ theo quy định pháp luật. Ông TT và bà Sứ có quyền liên hệ với cơ quan chức năng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.Về chi phí tố tụng: Ông Lê Ngọc TT tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

3.1 Hoàn trả cho ông Lê Ngọc TT số tiền tạm ứng án phí 5.600.000 (Năm triệu sáu trăm nghìn) đồng, theo biên lai số 0041680 ngày 22/9/2022 và biên lai tạm ứng án phí số 0015456 ngày 18/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn NN là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

□2AAKKAP*cgecah+

Vũ Ngọc Chiến