

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 53/2025/DS-ST
Ngày: 25/4/2025
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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Đào Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ
- Bà Vương Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 685/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phùng Thị V, sinh năm 1960; địa chỉ thường trú: 8 đường X, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Lê Thế T, sinh năm 1998; địa chỉ: 1 khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số F đường D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo uỷ quyền, theo giấy uỷ quyền ngày 23/9/2024. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Văn T1, sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953; cùng địa chỉ thường trú: A đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Cùng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Thế T trình bày:

Vào ngày 30/3/2004 bà Phùng Thị V có mua của ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C phần đất chiều ngang khoảng 5m, dài khoảng 12m (đo đạc thực tế diện tích 65 m²), tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá tiền 24.000.000 đồng. Phần đất này là một phần trong tổng diện tích 1978,8m², thuộc thửa đất số 2066, tờ bản đồ số 9TDH.1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số

1258 QSDĐ/CQ.TĐH cấp ngày 26/8/1996 (cấp đổi số sổ AN 279661, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H10365 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/7/2009 đứng tên ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C. Khi mua, hai bên chỉ ký hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay và không ra công chứng, chứng thực. Bà V đã trả đủ tiền cho ông T1 và bà C và đã nhận đất từ năm 2004. Năm 2007, bà V xây dựng nhà cấp 4, kết cấu tường gạch, cột gạch, nền gạch bông, số tầng: 02, xây hết đất và sử dụng ổn định cho đến nay.

Năm 2014 bà V có nhu cầu tách thửa nên đã nhờ bị đơn chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm sang đất ở hết phần đất 65m² của bà V nhưng sau đó ông T1 và bà C vẫn không tách thửa đất cho bà V, trong khi bà V đã thanh toán đủ tiền, chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C. Bà V đã nhiều lần yêu cầu ông T1, bà C làm thủ tục tách thửa đất nhưng ông T1, bà C vẫn chưa thực hiện và đưa ra lý do là do chưa đổi sổ đất được nên không thực hiện việc tách thửa được. Điều này là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V. Do đó, bà Phùng Thị V có đơn khởi kiện ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C với bà Phùng Thị V vào ngày 30/3/2004; đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Phùng Thị V được quyền quản lý sử dụng hợp pháp đối với một phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 65m² (thuộc một phần đất trong tổng diện tích 1978,8m²) thuộc thửa đất số 2066, tờ bản đồ số 9TDH.1 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số lần đầu số 1258 QSDĐ/CQ.TĐH cấp ngày 26/8/1996 (cấp đổi số sổ AN 279661, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H10365) do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/7/2009 cho ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C. Bà V không yêu cầu Tòa án công nhận tài sản gắn liền với phần diện tích đất 65m².

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ông T1 và bà Chính thống N với toàn bộ lời trình bày của bà V. Ông T1 và bà V đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V vì bà V thực tế đã trả hết tiền mua đất cho ông T1 và bà C bao gồm cả tiền chuyển mục đích sử dụng đất và ông T1, bà C cũng đã bàn giao đất cho bà V quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến nay. Do ông T1 và bà C đã lớn tuổi nên đã có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, tất cả các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C với bà Phùng Thị V; đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị V.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Thế T và bị đơn ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, các Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử tất cả vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất xác định là vào ngày 30/3/2004, ông Phan Văn T1, Nguyễn Thị C (bên bán) với bà Phùng Thị V (bên mua) có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 60m² (ngang 5 x 12m), đo đạc thực tế 65m² với giá 24.000.000 đồng, cũng trong năm 2004 bà V thanh toán đầy đủ số tiền cho ông T1, bà C và nhận đất chuyển nhượng. Năm 2007, bà V xây dựng căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, cột gạch, nền gạch bông, số tầng: 02, xây hết đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2014, bà V nhờ ông T1, bà C chuyển đổi mục đích 65m² này sang đất ở. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Do quá trình làm thủ tục tách thửa nhiều lần không được nên quyền lợi hợp pháp của bà V bị ảnh hưởng, do đó bà V mới có đơn khởi kiện ông T1, bà C để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2004 là hợp pháp và đồng thời yêu cầu công nhận cho bà V được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 65m², bà V không yêu cầu công nhận phần tài sản gắn liền với đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T1, bà V đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V. Xét yêu cầu khởi kiện của bà V thấy rằng: Phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 65m² là một phần trong tổng diện tích 1978,8m², thuộc thửa đất số 2066, tờ bản đồ số 9TDH.1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số 1258 QSDĐ/CQ.TĐH cấp ngày 26/8/1996 (cấp đổi số số AN 279661, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H10365 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/7/2009 đứng tên ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C. Phần đất này ông T1, bà C chuyển nhượng cho bà V vào ngày 30/3/2004, khi chuyển nhượng giữa hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất viết tay nhưng không có sự xác nhận của chính quyền địa phương. Về hình thức của hợp đồng “Hợp đồng mua bán đất ngày 30/3/2004” được viết tay có chữ ký của các bên nhưng không được công chứng, chứng thực; nên chưa tuân thủ quy định tại các Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng những người này có đủ năng lực hành vi dân sự; về mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm đạo đức xã hội, không trái quy định pháp luật, các bên thực hiện giao dịch hoàn toàn tự nguyện; đất chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T1, bà C. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà V đã nhận đất vào năm 2004, đến năm 2007 xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay; còn ông C, bà T1 đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà V. Đối chiếu quy định tại điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, thì Hợp đồng mua bán đất ngày 30/3/2004 vi phạm điều kiện Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Mặt khác, tại Công văn số 731/UBND-HĐCB ngày 04/4/2025 của Hội đồng tư vấn, Ủy ban nhân dân thành phố D có ý như sau: Thửa đất số 2757, tờ bản đồ số 16 thuộc GCNQSDĐ số vào sổ H10365 ngày 23/7/2009 không thuộc khu phân lô, bán nền tự phát theo Nghị quyết 35-NQ/TU của Thị Ủy (nay là Thành ủy) Dĩ An. Căn cứ Quyết định 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, diện tích tranh chấp 65m² đất ở theo mảnh trích đo ngày 31/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D đủ điều kiện xem xét tách thửa. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với “Hợp đồng mua bán đất ngày 30/3/2004” lập giữa ông C, bà T1 với bà V. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T1 với bà V có hiệu lực pháp luật nên việc bà V quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 65m² là hợp pháp theo quy định tại Điều 221 và 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về tài sản gắn liền với đất: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà V không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết.

[3] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông T1, bà C đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà V có đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận sự tự nguyện của bà V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và các Điều: 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều: 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều: 3, 26, 27, 28, 37, 137 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị V đối với ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 30/3/2004 giữa bà Phùng Thị V với với ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C;

- Công nhận cho bà Phùng Thị V được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 65m² (đất ODT), thuộc thửa đất số 2066, tờ bản đồ số 9TDH.1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số 1258 QSDĐ/CQ.TĐH cấp ngày 26/8/1996 (cấp đổi số số AN 279661, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H10365 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/7/2009 đứng tên ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị C. Có kèm theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 4449-2024 ngày 31/12/2024.

Kiến nghị tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung bản án, quyết định của Tòa án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị C được miễn án phí.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Phùng Thị V tự nguyện chịu số tiền 7.000.000 (Bảy triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà V đã nộp, đã thực hiện xong.

4. Dương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Dương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Thu Vân