

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 136/2020/DS – ST.

Ngày: 05/6/2020.

V/v tranh chấp hợp đồng hứa mua, hứa
bán quyền sử dụng đất và 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 QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Chủ tọa phiên tòa – Thẩm phán: Ông Đặng Đình Tiến.

Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Bá Hợp.

Ông Võ Thành Viên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2019/TLST – DS, ngày 06 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 472.1/2020/QĐXXST – DS, ngày 08 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 472.1/2020/QĐST – DS, ngày 22 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số B2 đường N, Phường A, quận G, Thành phố H.

- Ông Trần Quang Th, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 158/67/19 đường H, Phường B, quận T, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền có bà Phùng Thị Cẩm G, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số 42 đường T, phường B, Quận V, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 005845, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/5/2020) (có mặt).

Bị đơn có đơn yêu cầu độc lập:

Ông Nguyễn Văn Minh N, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 497/44 đường Ph, Phường R, quận G, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền có bà Nguyễn Thị Dạ M, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 206 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố H (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 006556 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/8/2019) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Hoàng T, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 32/6 đường Nguyễn Văn L, Phường E, quận G, Thành phố H (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân Phường A quận G, Thành phố H. Đại diện theo ủy quyền có ông Trương Thái T, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền số 1683/GUQ-UBND, ngày 26/11/2019) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 01/8/2020, nguyên đơn – ông Trần Quang Th, ông Nguyễn Quang H và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/6/2018, ông Trần Quang Th và ông Nguyễn Quang H có lập hợp đồng hứa mua – hứa bán quyền sử dụng đất ở với ông Nguyễn Văn Minh N phần đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 64 (BĐC, tài liệu đo năm 2001) thuộc Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 88,1 m² (diện tích sau khi Trung tâm đo đạc bản đồ đo là 87,8 m²). Tọa lạc tại địa chỉ 163/15 (số cũ 32/18) đường số 11 (nay là đường Nguyễn Văn Khôi), Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Minh N (kèm theo các giấy tờ pháp lý là: Hợp đồng giấy tay mua bán giữa ông N và ông Phạm Hoàng T, giấy ủy quyền thừa kế, bản đồ hiện trạng vị trí khu đất, các giấy tờ pháp lý khác có liên quan).

Hợp đồng hứa mua – hứa bán có nội dung như sau:

- Ông N bán cho ông Th, ông H phần đất trên với giá là 2.000.000.000 đồng.
- Thanh toán làm 2 đợt: Đợt 1 thanh toán ngay sau khi hai bên ký hợp đồng với số tiền là 600.000.000 đồng, đợt 2 là khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên ra công chứng chuyển quyền sở hữu.
- Thời hạn thực hiện hợp đồng là 12 tháng.
- Sau khi ký hợp đồng ông N hứa sẽ tiến hành các thủ tục liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Sau khi ông N được cấp Giấy chứng nhận, ông N có trách nhiệm ra phòng công chứng chuyển toàn bộ quyền sở hữu sang ông Th, ông H.

Ông Th, ông H đã thanh toán cho ông N khoản tiền đợt 1 theo như thỏa thuận. Tuy nhiên hết thời hạn 12 tháng ông N vẫn không thực hiện theo như cam kết trong hợp đồng.

Do đó ông Th, ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2018.

- Nếu ông N được tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp mà ông N đồng ý chuyển quyền sử dụng qua nguyên đơn và nguyên đơn thanh toán cho ông N khoản tiền còn thiếu trong hợp đồng thì đề nghị tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên.

- Nếu ông N không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu ông N hoàn trả 600.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại xảy ra do việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Dạ My trình bày:

Ông N thống nhất với phần trình bày của ông Th, ông H về việc giao kết cũng như thực hiện hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2018. Tuy nhiên do quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nêu ở trên gặp nhiều khó khăn. Bản thân ông N vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 27/11/2019, ông N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất trên cho ông, buộc Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp trả lại phần đất trên đang bị chiếm dụng để làm trụ sở khu phố 8 thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân phường. Sau khi ông N được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất thì ông N tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với ông Th, ông H. Ông N đồng ý chuyển quyền sử dụng phần đất nêu trên sang ông Th, ông H và ông Th, ông H có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn thiếu theo hợp đồng lập ngày 08/6/2018.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và những vấn đề thỏa thuận được với bị đơn trong quá trình tòa án thu thập tài liệu chứng cứ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ ý kiến đã trình bày trước tòa trong quá trình tòa án thu thập tài liệu chứng cứ. Ngoài ra ông N vẫn giữ ý kiến giao trả lại Ủy ban nhân dân Phường 11 số tiền 300.000.000 đồng mà Ủy ban nhân dân Phường 11 đã bỏ ra để xây dựng trụ sở khu phố 8.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp: Nếu tòa án công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông N thì Ủy ban nhân dân phường 11, quận Gò Vấp đồng ý nhận lại số tiền 300.000.000 đồng đã bỏ ra xây dựng trụ sở khu phố 8. Sau đó Ủy ban nhân dân phường sẽ bàn giao lại toàn bộ phần xây dựng trụ sở khu phố 8 cho ông N.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thẩm tra viên, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm có quyết định đưa vụ án ra xét xử thấy rằng Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm có quyết định đưa vụ án ra xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể:

- Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Xác định đúng quan hệ tranh chấp cũng như tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS;

+ Đã tiến hành thu thập chứng cứ, tiến hành hòa giải, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo luật định;

+ Việc gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 220 BLTTDS;

+ Việc niêm yết công khai Giấy triệu tập, thông báo hòa giải và Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự đã được thể hiện đầy đủ trong hồ sơ và đúng quy định.

- Đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật TTDS

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay HĐXX, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

- Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

VỀ NỘI DUNG

Về nguồn gốc phần đất 88,1m², tọa lạc tại địa chỉ 32/18 đường số 11, phường 11, quận Gò Vấp, TPHCM: Tại công văn số 5108/UBND – TNMT ngày 11/10/2019 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, xác định: phần đất nêu trên nằm trong phần đất có diện tích 4060m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 64, có nguồn gốc bằng khoán 364 do ông Phạm Văn Hơ đứng bộ ngày 14/01/1939, ông Hơ ủy quyền cho ông Phạm Hoàng T, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường ngày 07/4/1995. Phần đất này từ năm 1995 đến năm 2015 để trống, không người trông coi. Ngày 09/9/2015 nhận thấy phần đất này không người quản lý nên Đảng ủy, Ủy ban nhân dân phường 11 chấp thuận tạm thời cho khu phố 8 xây dựng nhà sinh hoạt và bắt đầu sử dụng vào đầu năm 2016. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất 88,1m², tọa lạc tại địa chỉ

32/18 đường số 11, phường 11, quận Gò Vấp, TPHCM thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn Hôn, ông Hôn ủy quyền cho ông Phạm Hoàng T quản lý, định đoạt.

* Xét Hợp đồng mua bán đất (lập bằng giấy tay) ngày 10/4/1995 giữa ông Phạm Hoàng T và ông Nguyễn Văn Minh N, thấy:

Ông Nguyễn Văn Minh N trình bày, ông N đã nhận chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích 4060m² thuộc bằng khoán 364 Hạnh Thông tây, lập bộ ngày 14/01/1993 do ông Phạm Văn Hôn đứng bộ từ ông Phạm Hoàng T. Chứng cứ ông N cung cấp là Hợp đồng mua bán đất (lập bằng giấy tay) ngày 10/4/1995 giữa ông Phạm Hoàng T và ông Nguyễn Văn Minh N; Giấy ủy quyền thừa kế ngày 06/4/1995 được Ủy ban nhân dân phường 10 xác nhận ngày 07/4/1995. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Phạm Hoàng T theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông T không đến Tòa để ghi nhận ý kiến.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, ngày 08/11/2019 Tòa án đã có quyết định trưng cầu giám định chữ ký số 472/2019/QĐ – TCGĐ. Ngày 20/11/2019 Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận giám định với nội dung: Chữ ký và chữ viết tên Phạm Hoàng Tân trong hợp đồng mua bán giấy tay ngày 10/4/1995 và chữ ký, chữ viết trong tờ khai chứng minh nhân dân số 021692000 mang tên Phạm Hoàng Tân đề ngày 09/8/2006 (được trích lục tại phòng PC06 công an Thành phố Hồ Chí Minh) là do cùng một người viết ra.

Từ các chứng cứ trên, có cơ sở xác định việc Nguyễn Văn Minh Ngọc đã nhận chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích 4060m² thuộc bằng khoán 364 Hạnh Thông tây, lập bộ ngày 14/01/1993 do ông Phạm Văn Hôn đứng bộ từ ông Phạm Hoàng T là có thật.

Đây là trường hợp các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, Căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và những nội dung hướng dẫn tại Nghị quyết để giải quyết.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/4/1995 giữa ông Phạm Hoàng T và ông Nguyễn Văn Minh N đã không tuân thủ theo quy định tại Điều 131; 133 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, ông T đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N, từ khi ký hợp đồng cho tới nay, ông N và ông T không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên nên việc ông N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với một phần diện tích đất 88,1m², tọa lạc tại địa chỉ 32/18 đường số 11, phường 11, quận Gò Vấp, TPHCM thuộc bằng khoán 364 Hạnh Thông tây mà ông N nhận chuyển nhượng của ông T là có cơ sở chấp nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất 4060m² từ ông Phạm Hoàng T, ông N đã phân lô và nhờ ông Phạm Văn Hôn và ông Phạm Hoàng T trực tiếp ký bán cho các hộ dân, phần còn lại là 88,1m² ông N chưa làm giấy chủ quyền nhưng do phải thụ án theo bản án hình sự phúc thẩm số 1468/2007/HSPT ngày 12/10/2007 của Tòa

án nhân dân tối cao, nên không trực tiếp quản lý phần diện tích đất trên. Ủy ban nhân dân phường 11 quận Gò Vấp đã tạm thời chiếm dụng để xây dựng nhà sinh hoạt khu phố 8, phường 11, quận Gò Vấp. Nay Ủy ban nhân dân phường 11 quận Gò Vấp đồng ý giao trả phần đất trên cho chủ sở hữu. Xét thấy đây là sự tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên ghi nhận.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn Minh N cũng thông nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Th và ông H. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sau khi được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất 88,1m². Nhận thấy việc ký hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 08/6/2018 giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa ông N tự nguyện hỗ trợ phần giá trị xây dựng cho Ủy ban nhân dân phường 11, quận Gò Vấp số tiền 300.000.000 đồng.

- Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 691, Điều 693, Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 256, Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004;

- Căn Cứ khoản 2, Điều 3 Luật đất đai 1993; Điều 166, 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39 Điều 92 và Điều 95 Bộ luật TTDS năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Minh N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 08/6/2018;

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn về việc công nhận phần đất 88,1m², tọa lạc tại địa chỉ 32/18 đường số 11, phường 11, quận Gò Vấp, TPHCM thuộc quyền sử dụng của ông N. Buộc Ủy ban nhân dân phường 11 trả lại phần diện tích đất trên cho ông N.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông N, tự nguyện hỗ trợ phần giá trị xây dựng cho Ủy ban nhân dân phường 11, quận Gò Vấp số tiền 300.000.000 đồng

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Minh N phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng do yêu cầu của ông Trần Quang Th và ông Nguyễn Quang H được chấp nhận; Tuy nhiên tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông N đã trên 60 tuổi, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông N là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án

Ủy ban nhân dân phường 11, quận Gò Vấp, TPHCM phải chịu án phí dân sự 300.000 đồng do yêu cầu của ông Nguyễn Văn Minh N được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang Th, ông Nguyễn Quang H đối với ông Nguyễn Văn Minh N, giữa ông Nguyễn Văn Minh N và Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp là quan hệ tranh chấp về dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T là đúng với thủ tục được quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của đương sự:

Ông Th, ông H khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2018, cụ thể là ông N chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 64 (BĐC, tài liệu đo năm 2001) thuộc Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 88,1 m² (diện tích sau khi Trung tâm đo đạc bản đồ đo là 87,8 m²), tọa lạc tại địa chỉ 163/15 (số cũ 32/18) đường số 11 (nay là đường Nguyễn Văn Khôi), Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh sang ông Th, ông H.

Ông N trình bày phần đất trên ông mua của ông Phạm Hoàng T vào ngày 10 tháng 4 năm 1995, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký, ngoài ra ông N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên cho ông N, buộc Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp trả lại phần đất trên đang bị chiếm dụng để làm trụ sở khu phố 8. Sau khi ông N được công nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên thì ông N đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng sang ông Th, ông H. Và ông Th, ông H có nghĩa vụ thanh toán cho ông N số tiền còn thiếu theo hợp đồng đã lập ngày 08/6/2018.

Xét hợp đồng mua bán đất lập ngày 10 tháng 4 năm 1995 (bằng giấy tay) giữa ông Phạm Hoàng T (là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Hôn, giấy ủy quyền lập ngày 07/4/1995 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 10, quận Gò Vấp) và ông Nguyễn Văn Minh N mua bán phần đất có diện tích 4.060 m² thuộc bằng khoán số 364 Hạnh Thông Tây lập bộ ngày 14 tháng 1 năm 1939 do ông Phạm Văn Hôn đứng bộ. Ngày 08 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp có Quyết định trưng cầu giám định “Chữ ký và chữ viết Phạm Hoàng Tân trên Hợp đồng mua bán đất lập ngày 10/4/1995 có phải do ông T ký và viết ra không”. Ngày 20 tháng 11 năm 2019, Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an có kết luận giám định với nội dung: Chữ ký mang tên Phạm Hoàng Tân, chữ viết “Phạm Hoàng Tân” dưới mục “Bên bán”, “Người nhận” trên “Hợp đồng mua bán đất” đề ngày 10 tháng 4 năm 1995 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Hoàng Tân trên “tờ khai chứng minh nhân dân” số 021692000, đề ngày 09 tháng 8 năm 2006 (bản sao y – ký hiệu M) là chữ ký, chữ viết của cùng một người. Tại nội dung của hợp đồng, ngày 10 tháng 8 năm 1995 ông T xác nhận đã nhận đủ số tiền bán đất.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/4/1995 giữa ông Phạm Hoàng T và ông Nguyễn Văn Minh N đã không tuân thủ theo quy định tại Điều 131, 133 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, ông T đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N, từ khi ký hợp đồng cho tới nay, ông N và ông T không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên nên việc ông N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với một phần diện tích đất 87,8 m², tọa lạc tại địa chỉ 163/15 (số cũ 32/18) đường số 11 (nay là đường Nguyễn Văn Khôi), Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc bằng khoán 364 Hạnh Thông tây mà ông N nhận chuyển nhượng của ông T là có cơ sở chấp nhận.

Tại công văn số 5108/UBND – TNMT, ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp có nội dung: “Hiện phần đất tranh chấp chưa được đăng ký cấp giấy chứng nhận và Ban điều hành khu phố 8, Phường 11 hiện đang sử dụng với diện tích 7,9 m x 11 m thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 64, Phường 11 có nguồn gốc thuộc bằng khoán 364 do ông Phạm Văn Hôn đứng bộ ngày 14 tháng 01 năm 1939. Sau đó, gia tộc ông Hôn có ủy quyền lại cho ông Phạm Hoàng T có ký xác nhận Phường ngày 07 tháng 4 năm 1995. Phần đất này từ năm 1995 đến năm 2015 để trống không người trông coi, hoang hóa, một số người dân kém ý thức vất rác bừa bãi vào khu vực này làm ảnh hưởng môi trường xung quanh. Cũng từ năm 1999 đến năm 2015 qua 16 năm tổ dân phố 44 đã nhiều lần nhắc nhở và thường xuyên vận động kinh phí của nhân dân để dọn dẹp vệ sinh tại khu đất. Ngày 09 tháng 9 năm 2015, nhận thấy phần đất để trống không người quản lý trông coi mà khu phố 8 cũng chưa có điểm sinh hoạt khu phố, mỗi khi họp giao ban khu phố và sinh hoạt đoàn thể phải mượn nhà dân tổ chức nên Ủy ban nhân dân Phường chấp thuận tạm thời cho khu phố xây dựng trụ sở Ban điều hành khu phố 8. Đến tháng 12 năm 2015, khu phố đã tiến hành xây dựng trên phần đất (kinh phí do khu phố vận động nhân dân) và bắt đầu sử dụng vào đầu năm 2016. Hiện nay, vị trí nhà đất nêu trên chưa có dự án đầu tư nào thực hiện triển khai.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định việc ông T là đại diện theo ủy quyền của ông Hơn bán đất cho ông N và ông T đã nhận đủ tiền bán đất từ ông N. Do đó chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N cũng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp.

Xét về phần xây dựng đã bỏ ra để xây dựng trụ sở khu phố 8. Tại biên bản định giá tài sản là giá trị xây dựng ngày 08/5/2020 thì giá trị xây dựng còn lại là 180.776.836 đồng. Do việc xây dựng không có giấy phép xây dựng, chỉ xây dựng tạm để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng tại địa phương. Nên buộc Ủy ban nhân dân phường 11 cùng ban điều hành khu phố 8 tự tháo dỡ phần xây dựng giao trả đất trống. Tuy nhiên ghi nhận sự hỗ trợ hoàn trả giá trị phần xây dựng cho Ủy ban nhân dân Phường 11 với số tiền là 300.000.000 đồng để Ủy ban phường giao lại Ban điều hành khu phố 8 xây dựng lại trụ sở khu phố ở một địa điểm khác. Nội dung sự thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông N và ông Th, ông H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua, hứa bán quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2018, ông Th, ông H được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 87,8 m², tọa lạc tại địa chỉ 163/15 (số cũ 32/18) đường số 11 (nay là đường Nguyễn Văn Khỗi), Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Th, ông H có trách nhiệm thanh toán cho ông N số tiền 1.400.000.000 đồng còn thiếu. Sự thỏa thuận giữa ông N và ông Th, ông H không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Ông N sinh ngày 09 tháng 2 năm 1958, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông N đã trên 60 tuổi, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông N là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập của ông N được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 691, Điều 693, Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 256, Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 117, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2, Điều 3 Luật đất đai 1993;

Căn cứ Điều 166, 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 6,7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014;

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Minh N đối với Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp:

1.1 Công nhận phần đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 64 (BĐC, tài liệu đo năm 2001) thuộc Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 87,8 m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/4/2020). Tọa lạc tại địa chỉ 163/15 (số cũ 32/18) đường số 11 (nay là đường Nguyễn Văn Khỗi), Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Minh N.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện hoàn trả giá trị xây dựng cho Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp của ông N với số tiền 300.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện giao trả phần đất và phần xây dựng trụ sở khu phố 8 cho ông N.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang Th, ông Nguyễn Quang H đối với ông Nguyễn Văn Minh N.

2.1 Buộc ông Nguyễn Văn Minh N tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2018.

2.2 Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 64 (BĐC, tài liệu đo năm 2001) thuộc Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 87,8 m². Tọa lạc tại địa chỉ 163/15 đường số 11 (số cũ 32/18) (nay là đường Nguyễn Văn Khỗi), Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh sang ông Trần Quang Th, ông Nguyễn Quang H. Ông Th, ông H có trách nhiệm thanh toán cho ông N số tiền 1.400.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Th, ông H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề tiên hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng cho ông Trần Quang Th, ông Nguyễn Quang H theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2019/0001287, ngày 06 tháng 8 năm 2019.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Minh N theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2019/0025044, ngày 28 tháng 11 năm 2019.

3. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành 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, 7a, 7b, 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- CCTHADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Đình Tiến