TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **31**/2025/DS-ST
Ngày: 27/8/2025
Về việc "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 KHU VỰC 12 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thuận

2. Bà Trần Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 24/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969; Cư trú tại: Tổ H, khu phố V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Trần Mỹ T, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1984; Cùng cư trú tại: Tổ H, khu phố V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông T có mặt, bà P vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1985 và bà Võ Thị Thu N, sinh năm 1987; Cùng cư trú tại: Tổ D, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông H1, bà N vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1975; cư trú tại: Tổ C, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (bà T1 vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/5/2021, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ngang 5m dài 21m, hậu 4m, tổng diện tích 94,5m^2 thuộc một phần thửa

đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05413 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2012 cho vợ chồng ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P. Thửa đất trên chỉ được chuyển nhượng bằng giấy tay do lúc này đất không đủ điều kiện tách thửa. Tuy nhiên khi các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng, cả hai vợ chồng ông T, bà P đều ký và ghi rõ họ tên. Giao dịch này có bà Trần Thị Tố N1, bà Vũ Thị V và ông Đào Văn T2 làm chứng. Đồng thời khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M được biết ông T đã chuyển nhượng cho ông H1, bà N 315 m^2, phần diện tích còn lại của thửa đất là 185 m^2. Sau đó ông T đã chuyển nhượng cho bà M diện tích 94,5 m^2. Phần diện tích ông T sử dụng là 90 m^2.

Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Cùng ngày, bà Nguyễn Thị M đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông T, việc này được ông T ký xác nhận đủ số tiền, bà N1, bà V ký làm chứng. Vợ chồng ông T đã chỉ nhà, đất ngoài thực địa cho bà Nguyễn Thị M. Giữa các bên có thỏa thuận, vợ chồng ông T chịu trách nhiệm làm sổ đứng tên đồng sở hữu cho bà Nguyễn Thị M.

Sau đó bà Nguyễn Thị M được ông T giao cho một bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao nhà, đất và bà M hiện đang trực tiếp quản lý sử dụng từ khi được ông T bàn giao cho đến nay.

Trong quá trình sử dụng, bà Nguyễn Thị M đã đập, phá bỏ căn nhà cấp 4 trên đất để chuẩn bị xây dựng hàng rào kiên cố.

Sau đó, bà Nguyễn Thị M nhiều lần gọi điện hỏi thăm thì được ông T thông báo rằng Nhà nước chưa đồng ý cho đứng tên đồng sở hữu, khi nào thực hiện được sẽ liên lạc với bà Nguyễn Thị M. Vì là hàng xóm thân cận, nên bà Nguyễn Thị M hoàn toàn tin tưởng. Nhiều lần liên lạc nhưng ông T vẫn thông báo rằng chưa thực hiện được.

Bà Nguyễn Thị M liên lạc, điện thoại và trực tiếp đến nhà ông T thì ông T, bà P tranh né, từ chối liên lạc. Hiện nay, một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nhận chuyển nhượng vẫn do bà Nguyễn Thị M trực tiếp quản lý sử dụng. Hiện trạng trên đất không xây dựng bất cứ công trình vật, kiến trúc nào.

Do quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên bà Nguyễn Thị M đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết tay, không được công chứng, chứng thực ngày 02/5/2021 giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và bà Nguyễn Thị M là có hiệu lực;

- Yêu cầu Tòa án công nhận bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đất có diện tích 94,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại

phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05413 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2012 cùng với ông Trần Mỹ T và bà Nguyễn Thị Tuyết P;

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tấn H1 và bà Võ Thị Thu N đối với diện tích đất 500m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

Tuy nhiên hiện nay nhận thấy thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258 đã được ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn H1, và bà Võ Thị Thu N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2924, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 và ông H1, bà N và đã được điều chỉnh biến động sang tên ông H1, bà N vào ngày 01/7/2021. Vì vậy, bà Nguyễn Thị M xin rút yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tấn H1 và bà Võ Thị Thu N là vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị M thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết tay, không được công chứng, chứng thực ngày 02/5/2021 giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và bà Nguyễn Thị M là có hiệu lực;

- Bà Nguyễn Thị M đề nghị Toà án cho được đồng sử dụng đối với thửa đất có toạ độ a, b, c, d, e, f, g, h, a; diện tích 79,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N và ông Trần Mỹ T.

- *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:*

Ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N theo Hợp đồng công chứng số 2924, quyển số 01/2021TP/-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 tại Văn phòng C về việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 500 m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05413 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2012; giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Đến ngày 15/5/2021, ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N đã chuyển nhượng lại một phần thửa đất có diện tích 185 m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Mỹ T và bà Nguyễn Thị Tuyết P.

Ngày 02/5/2021, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P đã chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 94,5 m^2 trên cho bà Nguyễn Thị M bằng giấy tay đúng như bà Nguyễn Thị M trình bày.

Đối với phần diện tích còn lại 90 m^2 hiện nay ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nguyên nhân dẫn đến việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng như trên là do thời điểm này nhà nước không cho đứng đồng sở hữu và các bên đều thống nhất không ai có tranh chấp.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M được đồng sử dụng đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đồng thời trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà M được đồng sử dụng đối với thửa đất nêu trên thì đề nghị Tòa án xem xét cho ông T, bà P cũng được đồng sử dụng.

- Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Tấn H1 và bà Võ Thị Thu N, trình bày:

Vào tháng 5/2021, ông H1 bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T ngang 10 m, dài 21m. Sau đó một thời gian thì ông T đề nghị bán thêm 5 m ngang tuy nhiên khi xuống xem đất thì mới thấy đất có con đường tự mở nên đề nghị được đứng tên trên giấy tờ pháp lý để đảm bảo không có tranh chấp sau này và viết giấy tay cho ông T, không làm đồng sở hữu đối với thửa đất trên.

Thực hiện thoả thuận trên ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N theo Hợp đồng công chứng số 2924, quyển số 01/2021TP/-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 tại Văn phòng C về việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 500 m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05413 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2012; giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Đến ngày 15/5/2021, ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N đã chuyển nhượng lại một phần thửa đất có diện tích 185 m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Mỹ T và bà Nguyễn Thị Tuyết P.

Nguyên nhân dẫn đến việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng như trên là do thời điểm này nhà nước không cho đứng đồng sở hữu và các bên đều thống nhất không ai có tranh chấp.

Đối với giao dịch giữa ông T và bà M thì ông H1, bà N không biết nhưng có nghe ông T nói.

Hiện nay ông H1, bà N đã xây dựng nhà trên diện tích đất 315 m² (có hàng rào bao quanh hết đất) và không có tranh chấp gì với bà M, ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M thì ông H1, bà N đề nghị giải quyết theo hướng sẽ viết giấy tay hoặc lập vi bằng cho bà M. Trường hợp bà M không đồng ý thì đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

- Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Trần Thị Thu T1, trình bày:

Bà Trần Thị Thu T1 xác nhận lời trình bày của ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N là đúng sự thật.

Bà Trần Thị Thu T1 đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2025 với ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N. Theo nội dung hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ 50, diện tích chuyển nhượng là 300 m^2 (trên diện tích 500 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Các bên thoả thuận bà T1 được quyền đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích còn lại 200 m^2 các bên thoả thuận sẽ ký giấy tay cho ông Trần Mỹ T. Các bên đặt cọc trước 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) và hứa đến ngày 28/02/2025 sẽ ký hợp đồng chính thức. Khi bà T1 ký hợp đồng chỉ biết có ông T sử dụng phần diện tích còn lại nhưng bà T1 không biết giao dịch của ông T, bà M.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M thì bà T1 có ý kiến như sau: Bà Trần Thị Thu T1 xác định hiện chưa ký hợp đồng công chứng đối với ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N, chưa đứng tên trên giấy tờ nên không có quyền gì đối với thửa đất trên. Tuy nhiên trong trường hợp hợp đồng giữa ông H1, bà N và bà T1 có hiệu lực thì bà Trần Thị Thu T1 chỉ muốn sở hữu phần diện tích đã mua của ông H1, bà N và trả lại diện tích còn dư cho ông T. Bà T1 không đồng ý đứng đồng sở hữu do sợ rắc rối về sau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về tố tụng và nội dung tại phiên toà:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1.Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án và các chứng cứ có trong hồ sơ xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng trong vụ án: Bà Nguyễn Thị Tuyết P, ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

1.3. Về yêu cầu của ông Trần Mỹ T được đứng đồng sở hữu: Tại phiên toà, ông Trần Mỹ T có yêu cầu công nhận được đồng sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên xét thấy trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi có quyết định xét xử, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P không có đơn yêu cầu và được thụ lý yêu cầu trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết yêu cầu của ông T, bà P.

1.4. Đối với việc bà Nguyễn Thị M rút yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tấn H1 và bà Võ Thị Thu N là vô hiệu: Do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tuyên Hợp đồng công chứng số 2924, quyển số 01/2021TP/-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 tại Văn phòng C là vô hiệu nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu trên.

1.5. Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

1.6. Về việc áp dụng pháp luật: Áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 trong giải quyết tranh chấp.

[2] Về nội dung:

2.1. Về nội dung vụ án:

Ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P được nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05413 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2012.

Đến ngày 02/5/2021, giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và bà Nguyễn Thị M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bằng giấy viết tay, ngày 02/5/2021 đối với diện tích 94,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đến tháng 5/2021, ông T, bà P và ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N có thoả thuận về việc ông T, bà P sẽ chuyển nhượng cho ông H1, bà N một phần thửa đất trên có chiều ngang 10 m, chiều dài 21m và đồng ý cho ông H1, bà N đứng tên trên giấy tờ pháp lý. Phần diện tích còn lại ông H1, bà N sẽ ký chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T.

Thực hiện thoả thuận trên, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N đã ký Hợp đồng công chứng số 2924, quyển số 01/2021TP/-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 tại Văn phòng C về việc chuyển

nhượng đối với diện tích đất 500 m^2 thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 527258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05413 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2012; giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Đến ngày 15/5/2021, ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N đã ký chuyển nhượng lại cho ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P theo hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay đối với phần diện tích còn lại thửa đất trên là 185 m^2.

Từ năm 2021 đến năm 2025, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N sử dụng đất không có tranh chấp về ranh giới.

Đến ngày 25/01/2025, giữa bà Trần Thị Thu T1 và ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung chuyển nhượng một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ 50, diện tích chuyển nhượng là 300 m^2, trên diện tích 500 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thoả thuận bà T1 được quyền đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất, đối với phần diện tích còn lại của bà M, ông T các bên thoả thuận bà T1 sẽ ký giấy tay cho ông Trần Mỹ T và bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên do bà Nguyễn Thị M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến Toà án.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

2.2.1. Về pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- *Về hình thức và nội dung hợp đồng:* Hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng chứng thực nên hình thức hợp đồng chưa đúng quy định pháp luật theo khoản Điều 167 Luật Đất đai 2013. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự.

- *Về nội dung của hợp đồng*: Hợp đồng có nội dung về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không trái pháp luật nhưng các bên thực hiện việc chuyển nhượng đối với 79,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) là không đủ diện tích để được tách thửa theo Quyết định 18/2019/QĐ-UBND quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của UBND tỉnh B ngày 22/7/2019.

2.2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nhận thấy tuy giữa các bên tự ký kết hợp đồng là không đúng quy định pháp luật nhưng nhận thấy bà Nguyễn Thị M đã giao đủ tiền và được bàn giao diện tích đất đúng thoả thuận nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bằng giấy viết tay, ngày 02/5/2021 giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và bà Nguyễn Thị M được coi đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực với các bên.

Đồng thời tại thời điểm ký kết các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N, bà Trần Thị Thu T1 đều biết việc bà M, ông T tuy không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế

có sử dụng đối với diện tích đất đúng như đã thoả thuận. Các bên cũng sử dụng đất ổn định không có tranh chấp về quyền sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay. Lý do ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N, bà Trần Thị Thu T1 không đồng ý cho bà Nguyễn Thị M, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P, đứng cùng đồng sở hữu là do sợ phức tạp nếu có giao dịch với người khác chứ không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Đồng thời do hiện nay các đương sự trong vụ án đều không đồng ý nhận chuyển nhượng phần diện tích của các đương sự còn lại.

Vì vậy căn cứ Điều 207, Điều 208, Điều 209 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 2 Điều 135 Luật Đất đai 2024 để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M cũng như tránh phát sinh các tranh chấp khác nếu chỉ đứng tên duy nhất một người sử dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết tay, không được công chứng, chứng thực ngày 02/5/2021 giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và bà Nguyễn Thị M là có hiệu lực;

Công nhận bà Nguyễn Thị M được đồng sử dụng đối với thửa đất có toạ độ a, b, c, d, e, f, g, h, a; diện tích 79,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N.

[3] Về vấn đề khác:

Do ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P không có đơn yêu cầu được đồng sử dụng đối với thửa đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P được quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

Do trong vụ án này, bà Trần Thị Thu T1 không có yêu cầu giải quyết tranh chấp nên không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này nếu có phát sinh tranh chấp thì các ông bà nêu trên được quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng số tiền: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 8.000.000 đồng và đã nộp xong.

[5] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 129, Điều 207, Điều 208, Điều 209 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 168 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 135 Luật Đất đai 2024;

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết tay, không được công chứng, chứng thực ngày 02/5/2021 giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P và bà Nguyễn Thị M, có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận bà Nguyễn Thị M được đồng sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 79,2 m^2; toạ độ a, b, c, d, e, f, g, h, a thuộc một phần thửa đất số 262, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

(*Toạ độ vị trí thửa đất không dùng để tách thửa và được thể hiện tại Sơ đồ đo vẽ được đính kèm theo Bản án*)

Buộc ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N có nghĩa vụ có nghĩa vụ cùng bà Nguyễn Thị M thực hiện việc điều chỉnh biến động theo quyết định của Bản án. Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn H1, bà Võ Thị Thu N không thực hiện, bà Nguyễn Thị M có quyền tự mình liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người được sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2924, quyển số 01/2021TP/-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 tại Văn phòng C giữa ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P với ông Nguyễn Tấn H1 và bà Võ Thị Thu N là vô hiệu.

3. *Các vấn đề khác*:

Do ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P không có đơn yêu cầu được đồng sử dụng đối với thửa đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P được quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

Do trong vụ án này, bà Trần Thị Thu T1 không có yêu cầu giải quyết tranh chấp nên không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này nếu có phát sinh tranh chấp thì bà Trần Thị Thu T1 được quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

4. *Về chi phí tố tụng*: Bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 8.000.000đ (tám triệu đồng) và đã nộp xong.

5. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc ông Trần Mỹ T, bà Nguyễn Thị Tuyết P phải nộp số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002751 ngày 10/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh).

"*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 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*".

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 12-TP.Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Bảo Ngọc