

Bản án số: 331/2024/DS-ST

Ngày: 03/6/2024

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 HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thanh Xuân

2. Ông Nguyễn Bá Nhịn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 5 và 03 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 720/2020/TLST-DS ngày 07/12/2020 việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1988/2024/QĐXXST-DS ngày 16/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 5642/2024/QĐ-ST ngày 02/5/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1977

Địa chỉ: F W, Lake Oswego, I O, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Lê Hữu P, sinh năm 2000

2. Ông Trần Thế V, sinh năm 1995

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Như Ý – Luật sư của Công ty L1.

Cùng địa chỉ: Số G đường H, Phường G, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Thế V và bà Nguyễn Như Ý có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Dương Thị E, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C C, Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: 368/730/2 C, Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Dương Thanh T2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

3.3. Bà Hồ Thị Kim L, sinh năm 1970 (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 135/38/10 G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1938 (xin vắng mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1947 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Hồ Thị Thanh N, sinh năm 1981

Địa chỉ: F W, Lake Oswego, I O, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Thanh N: Ông Trần Thế V, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số G đường H, Phường G, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ban Q

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức B (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đoàn Minh T có ông Lê Hữu P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2005, gia đình bà Dương Thị E sinh sống tại địa chỉ 81/14/10, tổ dân phố E, khu phố D, phường T, Quận A sau đó khu đất này bị giải toả do ảnh hưởng bởi dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư 36,2ha tại phường T, Quận A. Theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND-BBT ngày 29/12/2006 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc bố trí nền đất đối với hộ bà Dương Thị E thì hộ bà E được bố trí tái định cư một nền đất số hiệu 04, lô Q, đường F trong Khu tái định cư 36,2ha tại phường T, Quận A nay là thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48 phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965576 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/8/2018 cho hộ bà Dương Thị E.

Ngày 17/6/2009, ông Đoàn Minh T và bà Dương Thị E lập hợp đồng mua bán nền đất số 04, lô Q, đường F trong Khu tái định cư 36,2ha tại phường T, Quận A, diện tích 99m², được sự đồng thuận của những người còn lại trong hộ là ông Dương

Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết d theo giấy đồng thuận bán nền tái định cư được lập cùng ngày. Giá trị của hợp đồng là 1.100.000.000 đồng, ông T đã thanh toán số tiền 1.070.000.000 ngay sau khi kí hợp đồng (có xác nhận bằng viết tay của bà E), phần còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, ông T và bà E đã giao nhận đất và toàn bộ giấy tờ nhà đất có liên quan, ông T cùng gia đình đã cất nhà và sinh sống ổn định. Để thuận tiện cho việc làm thủ tục, bà E uỷ quyền cho ông T theo Hợp đồng uỷ quyền số 16729 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 tại Phòng C để thực hiện các thủ tục: Nộp tiền, ký nhận bản vẽ, ký giấy phép xây dựng,..và các giấy tờ khác liên quan đến nền đất trên.

Đến năm 2018, các thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gần xong, Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CK965576, số vào sổ: CH04905 ngày 02/8/2018 và chỉ còn bước nhận trả kết quả là chưa thực hiện được bởi bà E đã không chịu hợp tác, buộc ông phải trả thêm nhiều tiền. Hiện nay, ông T cùng gia đình đã qua Mỹ sinh sống, do khó khăn về mặt địa lý nên chỉ có thể liên lạc qua điện thoại với bà E nên bà E nhiều lần đe dọa, thách thức sẽ cắt đứt liên lạc, không hợp thức hoá giấy tờ nếu không trả thêm tiền.

Nguyên đơn giữ nguyên những nội dung yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2020, Đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 07/4/2021 của nguyên đơn ông Đoàn Minh T, cụ thể bao gồm yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng mua bán nền đất ký ngày 17/6/2009 giữa ông Đoàn Minh T và bà Dương Thị E, hợp đồng không phải công chứng, chứng thực;

- Buộc bà Dương Thị E tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nền đất ký ngày 17/6/2009 giữa ông Đoàn M và bà E;

- Buộc bà Dương Thị E thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, đất cho ông theo quy định của pháp luật đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965576, số vào sổ cấp GCN: CH 04905 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/8/2018;

Trường hợp bà E không tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng, ông T có quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965576, số vào sổ cấp GCN: CH 04905 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/8/2018 từ bà E sang cho ông.

Ông đồng ý với giá trị thẩm định giá nhà, đất thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh làm tròn số là 7.830.745.000

đồng trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 6.711.632.737 đồng và giá trị công trình xây dựng là 1.119.112.500 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thế V trình bày:

Ông Đoàn Minh T - nguyên đơn là chồng của bà Hồ Thị Thanh N. Hiện ông T, bà N và 02 người con đang sinh sống và làm việc tại Hoa Kỳ.

Bà N biết và không có ý kiến gì về việc ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền tái định cư tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho bà Dương Thị E theo thỏa thuận của các bên ngày 17/06/2009.

Từ năm 2009, bà N cùng với ông T và cha mẹ của bà N đã sống chung tại căn nhà được xây dựng trên nền đất tái định cư nhận chuyển nhượng từ bà E.

Đến năm 2018, bà N, ông T và 02 con sang Hoa Kỳ định cư. Trong khi đó, cha mẹ của bà N vẫn tiếp tục ở tại căn nhà đến đầu năm 2020, sau đó cha mẹ của bà N về địa chỉ B D, Phường A, Quận H, TP . để sinh sống. Hiện cha của bà N vẫn thường xuyên trông coi, quản lý nhà giúp cho vợ chồng bà N, giữ chìa khóa nhà, đóng tiền điện, nước hàng tháng và hỗ trợ xử lý những việc cần thiết liên quan đến căn nhà.

Bà N hoàn toàn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà E. Ông T đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đúng thỏa thuận, các bên đã bàn giao đất, ông T và bà N đã xây nhà và ở ổn định cho đến nay. Việc bà E không hợp tác trong việc thực hiện thủ tục sang tên nhà đất là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận giữa hai bên.

Bà N đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh T.

Ngoài ra, bà Hồ Thị Thanh N không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

Theo lời khai tại Bản tự khai ngày 12/3/2021 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 và ông Hồ Văn Đ trình bày:

Ông Đoàn Minh T là con rể, hiện cả gia đình đã sang sinh sống định cư tại Mỹ. Năm 2009, ông T đã mua đất của bà E sau đó cất nhà sinh sống đến nay. Bà Nguyễn Thị P1 và chồng là ông Hồ Văn Đ sống chung với gia đình ông T từ khi cất nhà. Sau khi cả gia đình ông T qua Mỹ thì vợ chồng ông bà vẫn tiếp tục ở tại ngôi nhà này. Đến đầu năm 2020, vợ chồng ông bà về lại địa chỉ B D, Phường A, Quận H, TP H để sinh sống. Hiện vợ chồng ông bà vẫn trực tiếp quản lý, xử lý các vấn đề liên quan đến nhà. Bà P1 và ông Đ thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh T.

Bà Nguyễn Thị P1 và ông Hồ Văn Đ xin vắng mặt tại tất cả các phiên họp hòa giải, kiểm tra giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, phiên tòa xét xử vụ án trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Bà P1 và ông Đ cam kết không có bất kỳ khiếu nại gì và chịu trách nhiệm đối với lời khai của mình. Bà P1 và ông Đ không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

Theo Công văn số 2081/QLDA ngày 14/12/2023 của Ban Q có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Đức B trình bày:

Ngày 10/9/2018, ông Đoàn Minh T đã nộp số tiền 26.924.000 đồng vào tài khoản của Ban Q (trước đây là Bản Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Quận A) theo Giấy nộp tiền ngày 10/9/2018 của Ngân hàng N1 – Chi nhánh T4) đối với nền đất Lô Q4. Đến nay, tổng số tiền đã nộp đối với nền đất Lô Q4 là 190.220.000 đồng.

Ông Nguyễn Đức B đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt ông và không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Bị đơn bà Dương Thị E và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Hồ Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T3 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, không cung cấp bản tự khai.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Đoàn Minh T có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thế V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật theo quy định tại Điều 26, Điều 37, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự đã thực hiện các quy định tại Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu và đã thực hiện xong nên ghi nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện ông Đoàn Minh T yêu cầu bà Dương Thị E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Xét quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Đoàn Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh N đang cư trú ở nước ngoài. Căn cứ khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự:

Xét bị đơn bà Dương Thị E và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông bà Dương Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Hồ Thị Kim L, Nguyễn Thị T1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng bị đơn bà E và các ông bà T2, T3, L, T1 vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1, ông Hồ Văn Đ, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận A có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Như vậy, các đương sự bà E, ông T2, ông T3, bà L, bà T1 đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên các đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt bà E, ông T2, ông T3, bà L, bà T1 là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về người tham gia tố tụng:

Xét nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dương Thị E thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48 phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965576 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/8/2018 cho hộ bà Dương Thị E. Căn cứ công văn xác minh của Công an quận T ngày 14/5/2021: Thời điểm tháng 7, tháng 8 năm 2018, hộ bà Dương Thị E có bảy (07) nhân khẩu, trong đó có năm (05) nhân khẩu là người thành niên là các ông bà: Dương Thị E (sinh năm 1948), Dương Thanh T2 (sinh năm 1981), Nguyễn Thị T1 (sinh năm 1968), Nguyễn Hữu T3 (sinh năm 1970), Hồ Thị Kim L (sinh năm 1970); và hai (02) nhân khẩu là người chưa thành niên là: Trẻ Nguyễn Thanh P2 (sinh năm 1999), trẻ Nguyễn Minh Đ1 (sinh năm 2002). Do đó, Tòa án đưa các ông bà: Nguyễn Hữu T3, Hồ Thị Kim L, Dương Thanh T2, Nguyễn Thị T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng mua bán nền đất ký ngày 17/6/2009 giữa ông Đoàn Minh T và bà Dương Thị E, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 17/6/2009, giữa ông Đoàn Minh T và bà Dương Thị E có ký với nhau hợp đồng mua bán nền đất theo đó bà E bán cho ông T nền tái định cư có ký hiệu nền số 04, lô Q, đường F trong Khu tái định cư 36,2ha tại phường T, Quận A, diện tích 99m² (nay là thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A), với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng; thực hiện hợp đồng cùng ngày phía ông T đã giao cho bà E số tiền là 1.070.000.000 đồng. Cũng trong ngày 17/6/2009 bà E và các con bà E làm giấy đồng thuận bán nền tái định cư cho ông T.

Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có quyết định giao nền đất và biên bản cắm cột mốc đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, sau đó bị đơn đã giao nền đất cho nguyên đơn và ủy quyền cho nguyên đơn liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/8/2018 bị đơn đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng cam kết với nguyên đơn theo Điều 3 của Hợp đồng mua bán nền đất được ký kết giữa hai bên, thời điểm bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 1.070.000.0000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã xây nhà trên đất là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

[2.2] Xét yêu cầu buộc bà Dương Thị E tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nền đất ký ngày 17/6/2009 giữa ông Đoàn Minh T và bà Dương Thị E, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc chuyển nhượng nền đất diễn ra từ năm 2009, sau khi nhận chuyển nhượng nền đất, ông Đoàn Minh T đã thanh toán cho bà Dương Thị E 1.070.000.000 đồng trên tổng số tiền theo thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận nền đất. Theo giấy ủy quyền của bà E ủy quyền cho ông T thì ông T được thay mặt bà E liên hệ với Ban Quản lý Dự án – Công ty C1 và các cơ quan có thẩm quyền để nộp tiền, ký nhận bản vẽ, ký nhận giấy phép xây dựng, ký và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đến nền đất nói trên. Sau khi nhận nền và được ủy quyền của bà E, ông T xây dựng nhà kiên cố và ở từ năm 2010 cho đến năm 2018 thì xuất cảnh; nhà đất này hiện do ba mẹ vợ ông T là ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị P1 quản lý và sử dụng. Trong giấy đồng thuận bán nền tái định cư, bà E cùng hai con là bà Nguyễn Thị T1 và ông Dương Thanh T2 đồng thuận bán nền tái định cư là nền đất số 04, lô Q, đường F trong Khu tái định cư 36,2ha tại phường T, Quận A cho ông T. Theo công văn xác minh thì hộ bà E có bà E, ông T2, bà T1, bà Hồ Thị Kim L, ông Nguyễn Hữu T3. Mặc dù trong giấy đồng thuận bán nền tái định cư chỉ có bà E, bà T1, ông T2 ký, nhưng các con bà E biết và không phản đối về việc chuyển nhượng, thể hiện qua việc hai bên đã giao nhận nền đất, ông T đã xây nhà và ở ổn định từ năm 2009 cho đến nay.

Như đã phân tích ở trên, giao dịch chuyển nhượng nền tái định cư giữa nguyên đơn và bị đơn được công nhận hiệu lực nên chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nền đất ký ngày 17/6/2009 giữa ông Đoàn Minh T và bà Dương Thị E.

[2.3] Xét yêu cầu buộc bà Dương Thị E thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, đất cho ông theo quy định của pháp luật đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965576, số vào sổ cấp GCN: CH 04905 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/8/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch nên nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng chuyển quyền sở hữu nhà, đất đối với nhà, đất

thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là không cần thiết, khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì nguyên đơn liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Theo thỏa thuận chuyển nhượng thì nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn 30.000.000 đồng, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 30.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Việc trả tiền được thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn chịu và đã thực hiện xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị E được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đoàn Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà Dương Thị E.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 2 và khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

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;

Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Minh T.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nền đất số 04, lô Q, đường F, Khu quy hoạch tái định cư 36,2ha tại phường T, Quận A, diện tích 99m² (nay là

thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A) giữa ông Đoàn Minh T với bà Dương Thị E.

1.2. Ông Đoàn Minh T được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 98,3 m² thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Đoàn Minh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 98,3 m² thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 48, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đoàn Minh T có trách nhiệm thanh toán tiếp cho bà Dương Thị E số tiền 30.000.000 đồng.

Việc thực hiện khi án có hiệu lực, tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn chịu và đã thực hiện xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị E là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đoàn Minh T phải chịu 1.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào 22.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0093167 ngày 04/12/2020, hoàn cho ông T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 21.000.000 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/30).

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

Trần Thị Kim Quy