

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 5040/2024/DS-ST
Ngày: 25-10-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thanh Giàu

2. Ông Phạm Văn Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Võ Hồng D - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 738/2021/TLST-DS ngày 06/12/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8182/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1957.

CCCD số 087157000153 cấp ngày 07/5/2021

Địa chỉ: Số G đường N, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Trần Tấn H; sinh năm 1965.

Thường trú: T V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

(Giấy Ủy quyền số công chứng 011246 Quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2024 của Văn phòng C).

- **Bị đơn:**

Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Ông Phùng Đăng Q, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D đường N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Đức L, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số G đường N, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện, các Bản tự khai và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và bà Nguyễn Thị Kim Y là bạn bè quen biết nhau. Bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q là vợ chồng.

Ngày 04/7/2006, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q đã thỏa thuận và ký kết BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) với các nội dung chính:

- Ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q có 01 lô đất ở phường P - Quận I - do Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H phân lô bán cho cán bộ, công nhân viên làm việc lâu năm trong ngành. Vì lý do kinh tế gia đình khó khăn, Ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q đồng ý sang nhượng lại lô đất trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với giá chuyên nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Trách nhiệm của bên ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q:

+ Giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến lô đất trên;

+ Biên nhận đóng tiền 04 đợt cho Nhà nước (bản chính);

+ Có trách nhiệm giữ mọi thông tin liên lạc với bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1 nếu có liên quan đến lô đất được sở hữu chủ:

+ Nhận đủ số tiền: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

+ Chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1 khi có quyết định sở hữu nhà Quận I (Không chịu trách nhiệm bất kỳ khoảng chi phí nào khác kể từ ngày bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1 giao tổng số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bên ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q (Ngày 04/7/2006).

• Trách nhiệm của bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1:

+ Hoàn trả đủ số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng);

+ Chịu tất cả những chi phí phát sinh sau này (Kể từ sau ngày ký hợp đồng sang nhượng) như: Sở Văn hóa và Thông tin yêu cầu đóng thêm tiền các đợt sau hoặc các khoảng chi phí tiền phát sinh khác; Chi phí sang tên chuyển nhượng.

+ Bên ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q không chịu trách nhiệm với bất kỳ một khoảng chi phí nào phát sinh nào khác kể từ ngày ký hợp đồng sang nhượng với bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 đã được bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q ký kết và không có công chứng chứng thực.

Trước đó, vào ngày 03/7/2006, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã dùng tiền cá nhân của Nguyễn Thị Mỹ D1 giao cho bà Nguyễn Thị Kim Y số tiền 60.000.000 đồng nhằm

đặt cọc cho việc chuyển nhượng nêu trên. Bà Nguyễn Thị Kim Y cũng đã ký GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC xác nhận việc “Có nhận số tiền đặt cọc đợt 1: 60.000.000 đồng (Sáu chục triệu đồng chẵn) của chị D1 về việc sang nhượng lô đất ở phường P Quận I). Biên nhận được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản.

Sau khi ký kết Bảng Hợp đồng sang nhượng nêu trên, trong ngày 04/7/2006 thì bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã dùng tiền cá nhân của bà D1 đưa cho bà Nguyễn Thị Kim Y số tiền 155.000.000 đồng. Như vậy, trong cùng ngày 04/7/2006, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã giao đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận tại BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006, thậm chí giao dư 15.000.000 đồng vì đây là số tiền phía bà Nguyễn Thị Mỹ D1 hứa hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị Kim Y để tiến hành thủ tục được cấp đất.

Đến ngày 15/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim Y được Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 950 tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I.

Tuy nhiên, cho đến nay, phía bà Nguyễn Thị Kim Y ông Phùng Đăng Q vẫn không đến Phòng công chứng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng, để bà Nguyễn Thị Mỹ D1 thực hiện quyền của mình đối với phần đất bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Y ông Phùng Đăng Q. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công nhận BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q là hợp pháp.

- Công nhận thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I (nay là phường P, thành phố T) thuộc Quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q: đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức tổng đạt niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập lấy lời khai; Giấy Triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Ngoài ra, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức còn: đăng Thông tin tìm kiếm bị đơn trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 26-27-28/4/2022; đăng Thông tin về lịch triệu tập bị đơn để trình bày, cung cấp chứng cứ, tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa sơ thẩm trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 08-09-10/8/2024. Nhưng bị đơn đều vắng mặt.

* Tại các Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ kiện Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức L trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D1. Ông Phạm Đức L và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 là vợ chồng. Việc bà Nguyễn Thị Mỹ D1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I (nay là phường P, thành phố T) của bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q là nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng của Nguyễn Thị Mỹ D1, không liên quan đến ông Phạm Đức L và ông Phạm Đức L yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

* Tại các Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ kiện Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kiều N là em ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ D1. Bà Nguyễn Thị Kiều N được bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q ủy quyền theo Hợp đồng Ủy quyền có số công chứng 013754 Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGP lập ngày 17/8/2016 tại Văn phòng C1 nhận thay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 950 tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I (nay là thành phố T) theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2016. Ngoài hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2016 thì bà Nguyễn Thị Kiều N không có văn bản thỏa thuận khác với bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q. Bà N yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* Văn phòng đăng ký Đất đai Thành phố H: đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập lấy lời khai; Giấy Triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng đều vắng mặt.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã có:

- Phiếu xác minh số 175/TATPĐ ngày 13/01/2022 gửi Công an P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh xác minh về tình trạng cư trú của bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q.

- Văn bản số 4392/TATPĐ ngày 07/10/2022 gửi Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H để yêu cầu cung cấp thông tin về bà Nguyễn Thị Kim Y và thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng nền đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1; Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H đã có văn bản số 5096/SVHTT-TCPC ngày 09/11/2022 trả lời văn bản số 4392/TATPĐ ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức;

- Văn bản số 5087/TATPĐ ngày 18/11/2022 gửi Ban Dự án 2 thuộc Ban Q1 (Ban dân dụng Công nghiệp) - Ủy ban nhân dân Thành phố H để yêu cầu cung cấp thông tin liên quan về việc chuyển nhượng nền đất giữa bà Nguyễn Thị Kim Y cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1; Ban Q1 và công nghiệp - Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có văn bản số 1508/DDCN-BD9H2 ngày 19/12/2022 trả lời văn bản số 5087/TATPĐ ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức;

- Quyết định Trung cầu Giám định số 726/2023/QĐ-TCGD ngày 21/3/2023 yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q trên BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 và GIẤY BIÊN NHẬN ĐẤT CỌC ngày 03/7/2006 và Phân viện KHHS tại TP. Hồ Chí Minh – Bộ C2 đã có Kết luận Giám Định số 3494/KL-KTHS ngày 06/6/2023;

- Văn bản số 2419/TATPĐ ngày 10/5/2023 và văn bản số 3960/TATPĐ ngày 18/10/2024 gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về việc yêu cầu cung cấp thông tin nhà đất và đã được trả lời tại văn bản số 17910/CNTPĐ ngày 03/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T.

*** Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D1 vắng mặt;

- Người đại diện ủy quyền của Nguyên đơn là ông Trần Tấn H trình bày: BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q được các bên ký kết tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và phía bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã trả hết số tiền sang nhượng đất cho phía sang nhượng là bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q theo đúng như các bên đã thỏa thuận trong

BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006. Sau đó, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã trực tiếp quản lý đối với đất cho thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I từ năm 2018 cho đến nay và hiện nay bà Nguyễn Thị Mỹ D1 cũng đang trực tiếp giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 cấp ngày 15/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận I của thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phùng Đăng Q và bà Nguyễn Thị Kim Y. Do đó, đề nghị chấp thuận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ D1 về việc:

+ Công nhận BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q là hợp pháp;

+ Công nhận thửa đất số 950 tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I (nay là thành phố T) thuộc Quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Mỹ D1;

+ Nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ D1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, đăng bộ thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh qua tên của bà Nguyễn Thị Mỹ D1;

+ Nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ D1 tự nguyện chịu: Toàn bộ chi phí đóng thuế thu nhập của phía bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q và các chi phí phát sinh khác; Án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí tố tụng.

• Bị đơn Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Kiều N, Ông Phạm Đức L, Văn phòng đăng ký Đất đai Thành phố H. Vắng mặt.

* *Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng, Tòa án có vi phạm về thời hạn xét xử vụ án. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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 lời khai của đương sự trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Đây là vụ án về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất” quy định tại Khoản 3 và Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và do nhà đất có tranh chấp tọa lạc tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo các quy định tại điểm a khoản

1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký Đất đai Thành phố H đã được niêm yết, tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kiều N, Ông Phạm Đức L có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q, Văn phòng đăng ký Đất đai Thành phố H, bà Nguyễn Thị Kiều N, ông Phạm Đức L.

[3] Về nội dung vụ kiện:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

- GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỘC TIỀN ngày 03/7/2006 của bà Nguyễn Thị Kim Y;

- BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 giữa bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q với bà Nguyễn Thị Mỹ D1;

- Giấy Chứng nhận kết hôn của ông Phùng Đăng Q và bà Nguyễn Thị Kim Y (số 81 Quyền số 01) do Ủy ban nhân dân Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/2002;

- Giấy Chứng Nhận kết hôn của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Phạm Đức L;

- Hợp đồng ủy quyền số 013754 ngày 13/8/2016 lập tại văn phòng C1 giữa bên Ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q với bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều N;

- Kết quả xác minh của Công an P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phiếu xác minh số 175/TATPĐ ngày 13/01/2022: “Ông Phùng Đăng Q, bà Nguyễn Thị Kim Y có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ D đường N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại 02 nhân khẩu trên không còn cư trú tại địa phương. Vắng từ thời gian nào, đi đâu không rõ”; Biên bản làm việc ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức tại địa chỉ D đường N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh: “khi đến nhà số D đường N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thấy nhà khóa cửa ngoài, không có người ở nhà. Theo người dân ở nhà đối diện thì nhà D đường N, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh không thường xuyên có người ở nhà”.

- Các văn bản số 5096/SVHTT-TCPC ngày 09/11/2022 của Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H, văn bản số 1508/DDCN-BD9H2 ngày 19/12/2022 của Ban Q1 và công nghiệp - Ủy ban nhân dân Thành phố H và Giấy Xác nhận số 454/GXN-KNO ngày 30/01/2007 của Ban Điều hành thực hiện dự án khu nhà ở CBCNV Q – Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H đã thể hiện nội dung: Bà Nguyễn Thị Kim Y; Đơn vị công tác: Văn phòng sở; Đã được phân lô nền số: F5, diện tích: 90 m², Hạng: 6; Đã hoàn tất việc đóng góp kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại khu nhà ở CB-CNV Q theo diện tích và hạng đất nêu trên: 117.000.000 đồng;

- Văn bản số 17910/CNTPTĐ ngày 03/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có nội dung: “Thửa đất số 950, Tờ bản đồ số 7 phường P được Ủy ban nhân dân quận I (nay là thành phố T) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018 đứng tên ông, bà Phùng Đăng Q – Nguyễn Thị Kim Y (Đính kèm GCN số CI 733908 ngày 15/5/2018 của ông, bà Phùng Đăng Q – Nguyễn Thị Kim Y, Bản đồ hiện trạng vị trí, Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất, Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước).

- Kết luận Giám Định số 3494/KL-KTHS ngày 06/6/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C2 đã kết luận:

“II. Đối tượng giám định:

1. Mẫu cần Giám định: 02 tài liệu.

- “Giấy Biên nhận đặt cọc tiền” đề ngày 03/7/2006 (Ký hiệu A1).

- “Bảng hợp đồng sang nhượng (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh)” đề ngày 04/7/2006 (Ký hiệu 2).

2. Mẫu so sánh, tài liệu có liên quan gửi kèm theo:

- Hợp đồng ủy quyền đề ngày 17/8/2016 (Ký hiệu M1)

- 03 (ba) “Phiếu Thu” số 36 đề ngày 03/7/2006; số 721 đề ngày 23/8/2002; số 293 đề ngày 09/10/2001 (Bản sao) (Ký hiệu M2, M3, M4).

.....

V. Kết luận về đối tượng giám định:

1. 02 chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Kim Y, chữ viết họ tên “ Nguyễn Thị Kim Y” dưới mục “Người nhận tiền” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Kim Y dưới mục: “Đại diện bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Kim Y dùng làm mẫu so sánh trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người ký và viết ra.

2. Chữ ký đứng tên Phùng Đăng Q dưới mục: “Đại diện bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A 2 so với chữ ký đứng tên Phùng Đăng Q trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 là do cùng một người ký ra”.

Và các lời khai của nguyên đơn, lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đã đủ cơ sở xác định nội dung vụ kiện như sau:

Vào ngày 03/7/2006, bà Nguyễn Thị Kim Y (Sinh 1971 – Hiện đang công tác tại Sở văn hóa và Thông tin – TP H) đã đứng tên và ký xác nhận trong GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC TIỀN đề ngày 03/7/2006, xác nhận việc: “Có nhận số tiền đặt cọc đợt 1: 60.000.000 đồng (sáu chục triệu đồng chẵn) của chị D1 về việc sang nhượng lô đất ở phường P, Quận I”.

Đến ngày 04/7/2006, vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q tiếp tục ký kết BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) với bà Nguyễn Thị Mỹ D1, có các nội dung chính sau :

“- Ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q có 01 lô đất ở phường P - Quận I - do Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H phân lô bán cho cán bộ, công nhân viên làm

việc lâu năm trong ngành. Vì lý do kinh tế gia đình khó khăn, Ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q đồng ý sang nhượng lại lô đất trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Trách nhiệm của bên ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q:

+ Giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến lô đất trên;

+ Biên nhận đóng tiền 04 đợt cho Nhà nước (bản chính);

+ Có trách nhiệm giữ mọi thông tin liên lạc với bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1 nếu có liên quan đến lô đất được sở hữu chủ:

+ Nhận đủ số tiền: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

+ Chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1 khi có quyết định sở hữu nhà Quận I (Không chịu trách nhiệm bất kỳ khoảng chi phí nào khác kể từ ngày bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1 giao tổng số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bên ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q (Ngày 04/7/2006).

• Trách nhiệm của bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1:

+ Hoàn trả đủ số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng);

+ Chịu tất cả những chi phí phát sinh sau này (Kể từ sau ngày ký hợp đồng sang nhượng) như: Sở Văn hóa và Thông tin yêu cầu đóng thêm tiền các đợt sau hoặc các khoản chi phí tiền phát sinh khác; Chi phí sang tên chuyển nhượng.

+ Bên ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q không chịu trách nhiệm với bất kỳ một khoản chi phí nào phát sinh nào khác kể từ ngày ký hợp đồng sang nhượng với bên bà Nguyễn Thị Mỹ D1”.

Để thực hiện thỏa thuận trên, ngày 04/7/2006, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã thanh toán tiếp số tiền 155.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Y (Tổng cộng, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim Y số tiền 215.000.000 đồng). Phía bà Nguyễn Thị Kim Y cũng đã chuyển giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 các tài liệu, chứng từ sau: Các “Phiếu Thu” số 36 đề ngày 03/7/2006, số 721 đề ngày 23/8/2002, số 293 đề ngày 09/10/2001; Giấy Xác nhận số 454/GXN-KNO ngày 30/01/2007 của Ban Điều hành thực hiện dự án khu nhà ở CBCNV Q – Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H.

Đến ngày 13/8/2016, bà Nguyễn Thị Kim Y và chồng Phùng Đăng Q đã ký Hợp đồng ủy quyền số 013754 tại văn phòng C1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kiều N (là em gái ruột của bà Nguyễn Thị Kim Y) với các nội dung ủy quyền chính là:

+ “ Bên được ủy quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Giấy Xác nhận số 454/GXN-KNO ngày 30/01/2007 của Ban Điều hành thực hiện dự án khu nhà ở CBCNV Q – Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H và các phụ lục kèm theo như: nộp tiền, nhận bàn giao và quản lý lô nền số F5, hạng 6 tại Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố Hồ Chí Minh tại phường P, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh;

+ Nộp, nhận bản chính hồ sơ kê khai và nộp lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất và các loại thuế, phí và lệ phí khác có liên quan;

+ Nhận bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ lô nền số F, hạng 6 tại Khu nhà ở cán bộ công nhân

viên Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố Hồ Chí Minh tại phường P, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh nêu trên khi được cấp cũng như giải quyết các vấn đề khác có liên quan”.

Bằng Hợp đồng ủy quyền số 013754 ngày 13/8/2016, bà Nguyễn Thị Kiều N đã đi làm thủ tục kê khai, đóng nộp các khoản lệ phí, thuế, làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và là người trực tiếp đi nhận bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho thửa đất số 950 tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phùng Đăng Q và bà Nguyễn Thị Kim Y. Theo yêu cầu của ông Phùng Đăng Q và bà Nguyễn Thị Kim Y, bà Nguyễn Thị Kiều N cũng đã bàn giao thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim Y trực tiếp quản lý từ khoảng tháng 6 năm 2018 cho đến nay.

Tranh chấp phát sinh khi phía ông Phùng Đăng Q và bà Nguyễn Thị Kim Y không thực hiện việc đăng bộ, sang tên thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, Quận I 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 CI 733908 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/5/2018 từ tên của ông Phùng Đăng Q và bà Nguyễn Thị Kim Y qua tên bà Nguyễn Thị Kim Y.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, nhận thấy:

- Vào thời điểm năm 2006, bà Nguyễn Thị Kim Y là công nhân viên lâu năm của Văn phòng Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H và được Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H phân lô bán cho 01 lô đất ở phường P - Quận I - do Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H làm chủ đầu tư. Vì lý do kinh tế gia đình khó khăn, Ông bà Nguyễn Thị Kim Y, Phùng Đăng Q đã đồng ý sang nhượng lại lô đất trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với giá chuyển nhượng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo GIẤY BIÊN NHẬN ĐẤT CỘC TIỀN đề ngày 03/7/2006 và BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh) đề ngày 04/7/2006. Vào thời điểm ngày 03/7/2006, thì bà Nguyễn Thị Kim Y đã đóng được: 20.000.000 đồng theo “Phiếu Thu” số 293 đề ngày 09/10/2001, 40.000.000 đồng theo “Phiếu T” số 721 đề ngày 23/8/2002 và 60.000.000 đồng theo “Phiếu Thu” số 36 đề ngày 03/7/2006 cho Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H; Nghĩa là, khi (xác lập giao dịch) ký BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 04/7/2006 với bà Nguyễn Thị Mỹ D1, thì phía bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q đã đóng được 120.000.000 đồng trên tổng số kinh phí đầu tư phải đóng là 117.000.000 đồng (Được ghi trong Giấy Xác nhận số 454/GXN-KNO ngày 30/01/2007 của Ban Điều hành thực hiện dự án khu nhà ở CBCNV Q – Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H), là đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với Chủ đầu tư là Ban Điều hành thực hiện dự án khu nhà ở CBCNV Q – Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H. Đồng thời, cũng vào thời điểm ngày 04/7/2006, phía bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q đã nhận được 215.000.000 đồng tiền chuyển nhượng lô đất trên của bà Nguyễn Thị Mỹ D1, là đã nhận được nhiều hơn số tiền hai bên đã thỏa thuận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo GIẤY BIÊN NHẬN ĐẤT CỘC TIỀN đề ngày 03/7/2006 và BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh) đề ngày 04/7/2006. Là phía bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q đã chuyển nhượng tài sản đã hình thành nhưng chủ thể (bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q) xác lập quyền tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch và phía bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã hoàn thành nghĩa vụ của phía nhận chuyển nhượng được

các bên ghi trong BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh) đề ngày 04/7/2006 cho phía bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q.

Đến ngày 13/8/2016, phía bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Phùng Đăng Q tiếp tục ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kiều N (là em gái ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ D1) theo Hợp đồng ủy quyền số 013754 tại Văn phòng C1 để bà Nguyễn Thị Kiều N đi làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, nhận bàn giao và quản lý đối với lô nền số F5, hạng 6 tại Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố Hồ Chí Minh tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, là lô đất mà bà Nguyễn Thị Kim Y đã được Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố H phân lô bán cho và ông bà Nguyễn Thị Kim Y - Phùng Đăng Q và đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D1 bằng giấy tay từ ngày 04/7/2006;

Trong thực tế, bằng/trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số 013754 ngày 13/8/2016, bà Nguyễn Thị Kiều N (là em gái ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ D1) đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô nền số F5, hạng 6 tại Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Sở Văn hóa và Thông tin Thành phố Hồ Chí Minh tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018 đứng tên ông, bà Phùng Đăng Q – Nguyễn Thị Kim Y. Sau đó, bà Nguyễn Thị Kiều N đã bàn giao: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018, lô đất trên thực tế cho bà Nguyễn thị Mỹ D1 từ năm 2018. Phía bà Nguyễn thị Mỹ D1 đã trực tiếp quản lý và cho xây dựng tường bao kiên cố quanh bất động sản này từ ngày 16/6/2018.

- Trong giao dịch chuyển nhượng này:

+ Những người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện giao kết;

+ Mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng này không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

+ Bên chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị Kim Y– ông Phùng Đăng Q) thực hiện việc chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình cho bên nhận chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị Mỹ D1) trước khi được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất mà Bên chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị Kim Y– ông Phùng Đăng Q) sẽ được cấp giấy;

+ Đất chuyển nhượng (Đối tượng chuyển nhượng) sau đó đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị Kim Y– ông Phùng Đăng Q);

+ BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) đề ngày 04/7/2006 *được thể hiện bằng Giấy tay tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng* thực tế thực hiện giao dịch chuyển nhượng này, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với phía chuyển nhượng và phía nhận chuyển nhượng đã nhận được Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018 đứng tên ông, bà Phùng Đăng Q – Nguyễn Thị Kim Y và nhận, trực tiếp quản lý, xây tường rào kiên

cố xung quanh bất động sản từ năm 2018 và bên chuyển nhượng bất động sản cũng không phản đối;

+ Đất chuyển nhượng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Phía bị đơn (ông Phùng Đăng Q – bà Nguyễn Thị Kim Y) không thực hiện việc đến Phòng Công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, để bà Nguyễn Thị Mỹ D1 được đăng bộ đối với phần đất bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phùng Đăng Q bà Nguyễn Thị Kim Y là phía ông Phùng Đăng Q bà Nguyễn Thị Kim Y đã vi phạm nghĩa vụ của phía chuyển nhượng đã được quy định trong BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) đề ngày 04/7/2006. Việc vi phạm này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

[5] Căn cứ vào:

+ Khoản 2 Điều 108 Bộ luật Dân sự 2015 định về tài sản hình thành trong tương lai gồm: “a) Tài sản chưa hình thành; b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch”.

+ Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng mua bán tài sản: “Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán”.

+ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

+ Các điểm b.2 và b.3 của tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này” và “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ

quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

+ 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-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung:

“ 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 áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 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 đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao 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 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực... ”.

[6] Nghĩ nên chấp thuận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn như sau:

+ Công nhận BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P - Quận I - Thành phố Hồ Chí Minh) ký ngày 04/7/2006 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q là có hiệu lực pháp luật;

+ Công nhận bà Nguyễn Thị Mỹ D1 có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 950 tờ bản đồ số 7, địa chỉ: phường P, Quận I (nay là thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018 (đứng tên ông, bà Phùng Đăng Q – Nguyễn Thị Kim Y);

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên (chuyển quyền), đăng bộ thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh từ tên ông Phùng Đăng Q – bà Nguyễn Thị Kim Y sang tên của bà Nguyễn Thị Mỹ D1;

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đóng thuế thu nhập của phía bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q và các chi phí phát sinh khác; Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng.

[7] Xét lời trình bày của Người đại diện ủy quyền của Nguyên đơn là ông Trần Tấn H và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp với nội dung vụ kiện, quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nghĩ nên được chấp thuận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, Bị đơn phải chịu. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 tự nguyện chịu thay bị đơn, nghĩ nên

ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 (Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 được miễn đóng tạm nộp án phí dân sự sơ thẩm).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 và Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ: Khoản 2 Điều 108, Điều 116, Điều 129, Điều 430 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 thuận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn như sau:

1.1 Công nhận BẢNG HỢP ĐỒNG SANG NHƯỢNG (Lô đất tại phường P-Quận I-Thành phố Hồ Chí Minh) ký ngày 04/7/2006 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D1 với bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q là có hiệu lực pháp luật ;

1.2 Công nhận bà Nguyễn Thị Mỹ D1 có (được) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: phường P, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 733908 ngày 15/5/2018 (đứng tên ông, bà Phùng Đăng Q – Nguyễn Thị Kim Y);

1.3 Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 có (được) quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên (chuyển quyền), đăng bộ thửa đất số 950, tờ bản đồ số 7, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh từ tên ông Phùng Đăng Q – bà Nguyễn Thị Kim Y sang tên của bà Nguyễn Thị Mỹ D1;

1.4 Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đóng thuế thu nhập của phía bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Phùng Đăng Q và toàn bộ các chi phí phát sinh khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 tự nguyện chịu thay bị đơn.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Trường hợp, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Tùng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Tùng

