

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ TAM KỲ **Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc**
TỈNH QUẢNG NAM

Bản án số: 65/2024/DS-ST

Ngày 22-3-2024

“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 TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Tin
2. Ông Nguyễn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn Th, sinh năm 1983; Nơi ĐKKHKT: Thôn Tinh Th, xã Tam Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N. Địa chỉ tạm trú: tổ 3, khối phố Phú Tr, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn H (đã chết) và bà Doãn Thị L, sinh năm 1947, địa chỉ: tổ 3, khối phố Phú Tr, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

Những người thừa kế của ông Nguyễn H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan, gồm:

+ Bà Doãn Thị L, sinh năm 1947, địa chỉ: tổ 3, khối phố Phú Tr, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn Khương M, xã Tam X, huyện Núi T, tỉnh Quảng N, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn Dương Tr, xã Trà Dương, huyện Bắc Trà M, tỉnh Quảng N, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Tha, sinh năm 1980, địa chỉ: tổ 2, khối phố Hương Trà T, phường Hòa H, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984, địa chỉ: tổ 3, khối phố Phú Tr, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

+ Ông Phạm Huy Ch, địa chỉ: Khối phố Phú Ph, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Hồng Th, sinh năm 1987, địa chỉ: tổ 3, khối phố Phú Tr, phường An Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Tấn Th trình bày:

Do có nhu cầu xây dựng nhà ở, và qua người giới Thệu là ông Phạm Huy Ch, sau đó giữa ông với hộ gia đình ông Nguyễn H và bà Doãn Thị L, cùng các con (Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Tha, Nguyễn Văn H) thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 150m² (chiều ngang 06m, chiều dài 25m), trong đó có 60m² đất ở tại đô thị và 90m² đất trồng cây lâu năm nằm trong thửa đất số 151 tờ bản đồ số 39, diện tích: 1110,3m² (trong đó có 200m² đất ở tại đô thị và 910,3m² đất trồng cây lâu năm) tại khối phố Phú Trung, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 975117 ngày 30-12-2016, đứng tên hộ ông Nguyễn H và bà Doãn Thị L.

Theo thỏa Th, hai bên sẽ ký trước Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng (do thửa đất chưa tách thửa theo quy định), vợ chồng ông thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa Th (tiền bỏ ra mua đất là tiền chung của ông và vợ ông là bà Nguyễn Hồng Thủy) và hộ gia đình ông Nguyễn H giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông quản lý, sử

dụng. Sau đó, hai bên sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục theo quy định của nhà nước để tách thửa và sang tên chủ sử dụng phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng. Ngày 15-6-2020, thực hiện thỏa Th, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông đã hoàn tất thanh toán đầy đủ số tiền cho gia đình ông H với số tiền 300.000.000 đồng, đồng thời gia đình ông H cũng đã giao phần đất chuyển nhượng cho tôi quản lý, sử dụng, sau đó ông nhờ ông H đứng tên xin phép xây dựng. Đến ngày 17-7-2020 được UBND thành phố Tam Kỳ cấp Giấy phép xây dựng xây dựng, và vợ chồng ông xây dựng nhà ở kiên cố trên diện tích đất thỏa Th chuyển nhượng trước đó với gia đình ông H. Toàn bộ chi phí L quan đến việc xây dựng nhà ở đều do ông làm việc và thanh toán trực tiếp cho các nhà thầu Th công bằng tiền của vợ chồng ông, đồng thời, trong suốt quá trình xây dựng cũng không bị xử phạt vi phạm hành chính, gia đình ông H cũng không có bất kỳ tranh chấp, không có bất kỳ ý kiến phản đối về việc ông xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng cũng như nhờ ông Nguyễn H đứng tên xin cấp giấy phép xây dựng. Tháng 01/2021, sau khi hoàn thành việc xây nhà ở, vợ chồng ông đã chuyển về sinh sống tại đây và quản lý, sử dụng ổn định phần đất được chuyển nhượng và tài sản tạo lập trên đất từ đó cho đến nay. Trong quá trình xây dựng nhà thì ông Nguyễn H qua đời. Sau đó, ông đã trao đổi với bà Doãn Thị L và các con bà L về việc cùng đến cơ quan nhà nước để tiến hành các thủ tục tách thửa và sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông như thỏa Th trong hợp đồng đã ký giữa hai bên trước đó. Tuy nhiên, phía gia đình bà Doãn Thị L và các con không chịu tuân thủ theo hợp đồng đã ký và nhiều lần hứa hẹn. Sau nhiều lần đến thương lượng để ký thủ tục tách thửa, chuyển nhượng đất thì gia đình bà L nói chỉ ký một lần thôi, không ký nữa.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-6-2020 có hiệu lực pháp luật và công nhận cho vợ chồng ông có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc là 149m² (trong đó có 60m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm), và căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39 tại khối phố Phú Trung, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn bà Doãn Thị L thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Văn H tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 02 tháng 3 năm 2023, ông H trình bày: Ba mẹ ông là ông Nguyễn H (đã chết) và bà Doãn Thị L. Ba mẹ ông có các người con: Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Thanh Tha

và ông là Nguyễn Văn H. Ba mẹ ông có thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39, diện tích 1110,3m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 975115 ngày 30-12-2016 tại khối phố Phú Trung, phường An Phú.

Năm 2019, bản thân ông cùng ba mẹ ông và các anh chị em cùng thống nhất chuyển nhượng 150m² (một nền nhà) thuộc thửa đất nói trên cho ông Ch với số tiền 300.000.000 đồng. Ông đại diện cho gia đình đã nhận tiền đợt 1 số tiền 230.000.000 đồng, đợt 2 nhận 70.000.000 đồng, đã nhận đủ như thỏa Th. Ông nhận tiền từ tay ông Ch.

Trước đó gia đình ông có ký hợp đồng viết tay với ông Ch diện tích đất nói trên với số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó ông Ch nói hợp đồng này bị ướm nên ký lại hợp đồng khác cũng trên diện tích nói trên, cũng với số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó ông Ch đến mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc nhưng ông không cho mượn vì trước đó đã cho mượn rồi và trả lại nên ông không cho mượn nữa.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-6-2020 mà Tòa án cho tiếp cận thì ông thừa nhận chữ ký họ tên là của những người trong gia đình ông ký.

Nhưng hợp đồng này chưa được công chứng và do ông Ch mang đến; trước đó ông Ch đã dẫn ông Th tới gặp gia đình ông rồi.

Hiện nay trên đất gia đình ông đã thỏa Th chuyển nhượng ông Huỳnh Tấn Th đã xây dựng nhà kiên cố và đến ở nhưng gia đình ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th vì gia đình ông chỉ thỏa Th chuyển nhượng và nhận tiền trực tiếp từ ông Ch.

Ông Th làm nhà ở trên đất L quan nói trên vào ngày 03-10-2019 (âm lịch) nhưng đến năm 2020 thì ông Th mới cho xem Giấy phép xây dựng do ba mẹ ông là ông H và bà L đứng tên. Từ trước đến nay diện tích đất ông Th làm nhà vẫn chưa được tách thửa.

Tóm lại, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th vì gia đình đã chuyển nhượng cho ông Ch nên ông Ch phải chịu trách nhiệm làm giấy tờ đối với đất của ông Th hiện nay chứ gia đình ông không có L quan.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Phạm Huy Ch trình bày tại Bản tự khai (BL 88): Do quen biết từ trước, ông Huỳnh Tân Th có nhờ ông hỗ trợ giúp tìm kiếm mua một mảnh đất để xây dựng nhà ở cho gia đình ông. Theo sự giới Thệu, hỗ trợ từ ông, hộ gia đình ông Nguyễn H thống nhất bán cho ông Huỳnh Tấn Th mảnh đất có diện tích 150m² (chiều ngang 6m, dài 25m) tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, trong đó có 60m² đất ở tại đô thị và 90m² đất trồng cây lâu năm nằm trong diện tích thửa đất nêu trên. Theo thỏa Th hai bên sẽ ký trước Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không công chứng (do thửa đất chưa tách thửa theo quy định), bên mua thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa Th và hộ gia đình ông Nguyễn H giao phần đất mua bán chuyển nhượng cho ông Th quản lý, sử dụng. Sau đó hai bên sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục theo quy định của nhà nước để tách thửa và sang tên chủ sử dụng phần đất chuyển nhượng cho ông Th. Trong suốt quá trình trao đổi, thực hiện việc mua bán mảnh đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn H và ông Th, ông là người trung gian, nhận thông tin để trao đổi qua lại với cả hai bên về các điều kiện mua bán.

Đến tháng 6/2020, ông Huỳnh Tấn Th và hộ gia đình ông Nguyễn H và bà Doãn Thị L, cùng các con (Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Tha, Nguyễn Văn H) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ sau này cho việc sang tên, tách thửa. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, có nhờ ông Trần Tấn Hậu (lúc đó là khối phó trưởng) làm chứng.

Sau khi hai bên ký hợp đồng, ông và ông Th có đến nhà ông H và nhờ gia đình ông H đứng tên xin Giấy phép xây dựng giúp (vì lúc đó giao dịch giữa hai bên chưa được sang tên cho ông Th) và được gia đình ông H đồng ý và hỗ trợ thủ tục cấp giấy phép để ông Th xây nhà trên phần đất đã được chuyển nhượng.

Sau khi được Cơ quan nhà nước cấp Giấy phép xây dựng (đứng tên ông H) ông Th đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng và chuyển về đó sinh sống từ đầu năm 2021. Ông cam đoan những lời khai trên là đúng sự thật và xin vắng mặt trong các phiên xét xử của vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, những người thừa kế đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử và xét xử vắng mặt họ đảm bảo quy định, đúng pháp luật.

Về nội dung: đề nghị căn cứ các Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn Th. Công nhận cho ông Huỳnh Tấn Th và bà Nguyễn Hồng Thủy có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 149m², trong đó có 60m² đất ở, và 89m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39 tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ông Th khởi kiện tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho ông có quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ. Bà L (vợ ông H) đang sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn, người thừa kế quyền và nghĩa vụ đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Ngày 15-6-2020 giữa vợ chồng ông Th với ông H, bà L và các con gồm Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị Tha, Nguyễn Văn H có thỏa Th thống nhất lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", Hợp đồng có chữ ký của các bên tham gia.

Trong quá trình thực hiện thủ tục về đất đai, sau khi ông H chết thì các con bà L và bà L không đồng ý tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo quy định. Nên ông Huỳnh Tấn Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15-6-2020 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: ông Nguyễn H, bà Doãn Thị L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Tha, ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông có hiệu lực pháp luật. Theo đó, vợ chồng ông có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 149m², trong đó có 60m² đất ở và 89m² đất trồng cây lâu năm và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39 thuộc phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[2.2] Xét "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được lập ngày 15-6-2020 và yêu cầu công nhận thì thấy: Đây là văn bản được ký kết trên cơ sở thỏa Th giữa các bên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất về mặt hình thức được lập theo đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chưa qua Công chứng theo quy định. Tuy nhiên, về nội dung thể hiện việc giữa hai bên đã thỏa Th với nhau về việc chuyển nhượng đối tượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất và diện tích 150m² (qua đo đạc xác định thực tế là 149m², nhỏ hơn diện tích thỏa Th) nêu trên. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trùng với vị trí diện tích đất đã chuyển nhượng và vợ chồng ông Th đã xây dựng nhà ở kiên cố trên diện tích đất đã thỏa Th chuyển nhượng.

Xét thấy, về ý chí của các bên khi tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chủ đích, là sự ưng Th và hướng đến mục đích cuối cùng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để thực hiện ý chí đó, giữa các bên đã quyết tâm thực hiện bằng việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L, ông H đã giao đất cho ông Th xây dựng nhà ở và đã nhận đủ tiền theo thỏa Th.

Việc đến nay bà L và các con là L không hợp tác, cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Ch, nhưng qua làm việc với ông Ch thì ông Ch xác nhận ông chỉ là trung gian, mọi giao dịch chuyển nhượng thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng. Việc vợ chồng bà L chuyển nhượng đất là chuyển nhượng cho ông Th chứ không phải chuyển nhượng cho ông Ch.

Từ đó cho thấy, đối với số tiền đã thỏa Th cũng như hợp đồng đã ký kết thì ông Th đã giao đủ. Lúc đầu bà L và các con bà L đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch đi làm thủ tục tách thửa cho ông Th nhằm chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng sau đó không tiếp tục giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên tiến hành các thủ tục về tách thửa, sang tên theo quy định.

[2.3] Tại Biên bản xác minh nguồn gốc đất tại Ủy ban nhân dân phường An Phú, thành phố Tam Kỳ ngày 14-11-2023 cung cấp thông tin: Về nguồn gốc diện tích đất 149m² theo Mảnh trích đo thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39 tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn H và bà Doãn Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 975117 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Diện tích đất nêu trên do hộ ông Nguyễn H và bà Doãn Thị L sử dụng trước ngày 15-10-1993.

[2.4] Tại Văn bản số 475/UBND-DC ngày 14-11-2023 của Ủy ban nhân dân phường An Phú, thành phố Tam Kỳ về việc cung cấp thông tin quy hoạch:

- Thửa đất xác nhận: 151, tờ bản đồ số: 39.

Về Quy hoạch:

- Đối chiếu Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018.

+ Tình trạng QH tác động đến thửa đất: Vị trí thửa đất nằm trong khu đất đơn vị ở.

- Đối chiếu Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014.

+ Tình trạng QH tác động đến thửa đất: Vị trí thửa đất nằm trong khu đất làng xóm hiện hữu (LX16).

- Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 8 - Trung tâm đô thị phía Đông thành phố Tam Kỳ, phê duyệt tại quyết định số 4185/QĐ-UBND, ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam:

Vị trí thửa đất nằm trong quy hoạch đất ở làng xóm (LX6).

- Về quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch sử dụng đất thành phố Tam Kỳ điều chỉnh đến năm 2030, phê duyệt tại quyết định số 547/QĐ-UBND, ngày 21/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam:

Vị trí thửa đất đề nghị xác nhận thông tin quy hoạch nằm trong khu đất ở đô thị (ODT)

- Không nằm trong phạm vi Quy hoạch Bảo vệ và phát triển rừng tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2011 - 2020 do UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại quyết định 120/QĐ-UBND, ngày 11 tháng 01 năm 2017.

- Thửa đất không thuộc các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý, các khu vực hiện đang là dự án xây dựng nhà ở theo quy hoạch; biệt thự thuộc dự án đã quy hoạch; đất ở thuộc dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất không thuộc khu vực đã công bố, công khai quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất cho các công trình, dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được lựa chọn nhà đầu tư, chấp Th chủ trương đầu tư.

[2.5] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định, vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một 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 vụ án này, vợ chồng ông Th đã thực hiện xong, đầy đủ nghĩa vụ giao tiền của mình đối với giao dịch dân sự được ký kết giữa các bên. Sau đó,

ông H, bà L và các con bà L đều đã đồng ý giao đất tại vị trí thửa Th chuyển nhượng để ông Th xây dựng nhà ở. Khi còn sống, do chưa tách được thửa, chưa đứng tên ông Th thì ông H còn đứng tên xin Giấy phép xây dựng tH cho ông Th.

[2.6] Xét nội dung thỏa Th giữa các bên tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15-6-2020 như trên là tự nguyện. Nội dung thỏa Th không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Th là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với nguyên tắc cá nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa Th theo quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15-6-2020 có hiệu lực pháp luật và vợ chồng ông Th có quyền sử dụng đất đối với diện tích 149m², trong đó có 60m² đất ở và 89 m² đất trồng cây lâu và tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 149m² tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39 tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[2.7] Giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo giá tại Chứng thư định giá số 484/CTTĐG-VFC ngày 06-11-2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam gồm: đất ở đô thị 60m², đơn giá 5.000.000đồng/m², thành tiền: 300.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm khác 89m², đơn giá 2.560.000 đồng/m², thành tiền 227.840.000 đồng. Tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4, tường xây, nền gạch men, mái lợp tôn, trụ bê tông cốt thép, trần la phong nhựa: nhà chính, gác lửng, sân trước nhà, tường rào, cổng ngõ có giá tổng cộng là 512.973.000 đồng. Xét thấy, các tài sản gắn liền với đất nêu trên là tài sản của ông Th, bà Thủy bỏ tiền ra xây dựng, không có tranh chấp nên ông Th, bà Thủy được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

[2.8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L là người cao tuổi nên theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết số tiền là 12.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Huỳnh Tấn Th tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 129, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 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 nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà L.

Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15-6-2020 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: ông Nguyễn H, bà Doãn Thị L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Tha, ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Huỳnh Tấn Th có hiệu lực pháp luật. Theo đó, vợ chồng ông Huỳnh Tấn Th, bà Nguyễn Hồng Thủy có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 149m², trong đó có 60m² đất ở và 89m² đất trồng cây lâu năm và các tài sản gắn liền với đất của ông Th, bà Thủy gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, tường xây, nền gạch men, mái lợp tôn, trụ bê tông cốt thép, trần la phong nhựa, nhà chính, gác lửng, sân trước nhà, tường rào, công ngõ trên diện tích đất 149m² tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 39 thuộc phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích đất nêu trên có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp với diện tích đất còn lại của thửa 151, tờ bản đồ số 39.

Phía Tây giáp đường bê tông.

Phía Nam giáp với diện tích đất còn lại của thửa 151, tờ bản đồ số 39.

Phía Bắc giáp thửa đất số 141 và thửa 142, tờ bản đồ số 39.

(Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Th, bà Thủy phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Th số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0009914 ngày 05-12-2022 của Chi cục Th hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án được Th hành theo quy định tại Điều 2 Luật Th hành án dân sự thì người được Th hành án dân sự, người phải Th hành án dân sự có quyền thỏa Th hành án, quyền yêu cầu Th hành án, tự nguyện Th hành án hoặc bị cưỡng chế Th hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Th

hành án dân sự; thời hiệu Th hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Th hành án dân sự.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (22-3-2024). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi

