

Bản án số: 02/2025/DS-ST  
Ngày 04-7-2025  
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 KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Ngọc Công.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Phạm Tú Nhi.
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1); địa chỉ: Số A, đường F, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 38/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Đặng Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: Số A đường E, TTHC D, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Số G khu I, khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Đặng Viết T1, sinh năm 1935; địa chỉ: Ấp E, xã P, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị Yến N1, sinh năm 1994; địa chỉ: Số B khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Đặng Hoài P, sinh năm 1998; địa chỉ: Số B khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày: Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Đặng Xuân Q (tên gọi khác là Q1) kết hôn năm 1995, có đăng ký kết hôn tại UBND xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Ngày 30/11/2001 vợ chồng bà N có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị T2 (mẹ ruột bà Vũ Thị T) một phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m) tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện tại là một phần của thửa đất số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, sổ vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/11/2001 bằng giấy tay (hợp đồng chuyển nhượng này chỉ một mình chồng bà N là ông Đặng Xuân Q (Q1) đứng ra ký tên cùng bà Vũ Thị T2). Ngay sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà N đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà T2 và bà T2 cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng bà N, vợ chồng bà N cất nhà và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai, tuy nhiên chưa thực hiện việc tách thửa, sang tên cho vợ chồng bà N. Năm 2011 chồng bà N là ông Đặng Xuân Q (Quý) chết (hàng thừa kế của ông Đặng Xuân Q gồm: cha ông Q (Q1) là ông Đặng Viết T1, sinh năm 1935; mẹ ông Q là bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1935, (chết năm 1975); vợ là Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1973; con gái Đặng Thị Yến N1, sinh năm 1994; con trai Đặng Hoài P, sinh năm 1998).

Năm 2009 bà Vũ Thị T2 chết, bà Vũ Thị T là hàng thừa kế duy nhất của bà T2 đã thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế của bà T2 để lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất mà bà T2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà N năm 2001. Do hiện nay bà T2 đã mất vì vậy bà N yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T2 phải tiếp tục thực hiện việc bà T2 chưa thực hiện cho bà N.

Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (Q1) đối với phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m), diện tích theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T là hợp pháp.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T.

Nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn giá trị phần đất còn lại sau khi trừ đi đúng phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo giá mà hội đồng định giá đưa ra là 6m<sup>2</sup> x 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 138.000.000 đồng.

- *Tại bản tự khai ngày 09/4/2025, ngày 27/6/2025 và trong quá trình tố tụng bị đơn bà Vũ Thị T trình bày:* Bà T là con ruột của bà Vũ Thị T2 (bà T2 sinh năm 1932, chết năm 2008). Bà T2 chỉ có một mình bà T là con ruột, ngoài ra không còn người con nào khác. Khi còn sống, bà T2 có tài sản là phần đất diện tích 183m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2001 bà Vũ Thị T2 có chuyển nhượng một phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m) tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đặng Xuân Q (tên gọi khác Q1). Hai bên đã giao nhận đủ tiền và mẹ bà T đã giao đất cho gia đình ông Q xây nhà từ đó đến nay, tuy nhiên giữa hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kết bằng giấy tay, chưa thực hiện việc tách sổ sang tên cho gia đình ông Q. Năm 2009 bà T2 chết, bà Vũ Thị T thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 đối với toàn bộ tổng diện tích đất 183m<sup>2</sup> (bao gồm cả phần mà bà T2 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Q).

Nay, ông Đặng Xuân Q chết, bà N là vợ của ông Q khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (Q1) đối với phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m), diện tích theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T là hợp pháp; Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi có bản vẽ đo đạc thực tế diện tích 52,2m<sup>2</sup> nhiều hơn phần diện tích gia đình ông Q nhận chuyển nhượng của mẹ bị đơn (46,2m<sup>2</sup>), vì gia đình bà N đã xây dựng ổn định nên bị đơn không yêu cầu đòi đất mà yêu cầu nguyên đơn hoàn trả giá trị phần đất còn lại sau khi trừ đi đúng phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo giá mà Hội đồng định giá đưa ra là 6m<sup>2</sup> x 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 138.000.000 đồng, hiện nay nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền này cho bị đơn nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Đặng Viết T3 trình bày: Ông T3 là cha ruột của ông Đặng Xuân Q (tên gọi khác là Q1), cha chồng của bà Nguyễn Thị Hồng N. Ông T3 không sinh sống với vợ chồng ông Q. Đối với phần tài sản mà con dâu ông (bà N) đang tranh chấp tại Tòa án thì là tài sản riêng của vợ chồng con dâu. Năm 2011 ông chỉ nghe nói là vợ chồng con ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cất nhà tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương và sinh sống từ đó cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, con trai ông (ông Q) chết nên ông T3 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Q. Sau khi con trai chết, trong gia đình (hàng thừa kế thứ nhất) đã họp và làm văn bản bàn giao tài sản trên cho con dâu ông là bà Nguyễn Thị Hồng N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (Q1) đối với phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m), diện tích theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T là hợp pháp; Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T thì ông T3 đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ông có văn bản đồng ý giao toàn bộ tài sản trên cho con dâu (bà N) nên ông T3 không còn quyền, nghĩa vụ liên quan gì nữa.

- Bà Đặng Yến N1, ông Đặng Hoài P trình bày: Bà N1, ông P là con ruột của ông Đặng Xuân Q và bà Nguyễn Thị Hồng N. Năm 2001 ông Q, bà N có nhận

chuyển nhượng của bà Vũ Thị T2 (mẹ ruột của bà Vũ Thị T) một phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m) tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường K, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện tại là một phần của thửa đất số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 bằng giấy tay (hợp đồng chuyển nhượng này chỉ có một mình ba ông bà là ông Đặng Xuân Q đứng ra ký tên với bà Vũ Thị T2). Sau đó ba mẹ ông bà cất nhà và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay mẹ ông bà yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (Q1) đối với phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m), diện tích theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T là hợp pháp; Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T thì ông bà đồng ý, đồng thời đối với phần tài sản này là do ba mẹ ông bà tạo lập nên, ông bà không có đóng góp gì, do ông Q1 chết nên ông bà là thuộc hàng thừa kế thứ nhất, tuy nhiên ông bà thống nhất giao cho mẹ (bà N) toàn quyền đối với tài sản này, ông bà không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến phần tài sản này.

- Kết quả định giá và tài sản gắn liền với đất: Diện tích đất tranh chấp 52.2m<sup>2</sup> có giá: 52.2m<sup>2</sup> x 23.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.200.600.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà cấp 3 (tầng 1 + tầng 2) có kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép + gạch, vách gạch tô, nền gạch men, mái tôn + bê tông được bà Nguyễn Thị Hồng N xây dựng năm 2001, có diện tích 104,4m<sup>2</sup>, tỷ lệ còn lại thực tế 30%, có giá 6.634.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền 104,4m<sup>2</sup> x 6.634.000 đồng/m<sup>2</sup> x 30% = 207.776.880 đồng.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Các đương sự có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N là có cơ sở chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Đặng Xuân Q (tên gọi khác là Q1) là vợ chồng. Năm 2001, vợ chồng bà N có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị T2 (mẹ ruột của bị đơn bà Vũ Thị T) một phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m) tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngay sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà N đã giao đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà T2 và bà T2 cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng bà N, vợ chồng bà N cất nhà và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay. Năm 2008, bà T2 chết, bà T là hàng thừa kế duy nhất của bà T2 đã thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế của bà T2 để lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất mà bà T2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà N. Năm 2011 ông Q chết (hàng thừa kế của ông Q gồm cha ông Quý là ông Đặng Viết T1, sinh năm 1935; mẹ ông Q là bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1935, (chết năm 1975); vợ là Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1973; con gái Đặng Thị Yến N1, sinh năm 1994; con trai Đặng Hoài P, sinh năm 1998).

Nay, bà Nguyễn Thị Hồng N khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (Q1) đối với phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (ngang 3,50m x dài 13,20m), diện tích theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) là hợp pháp; Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup> là một phần diện tích đất thuộc thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, sổ vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Hồng N2: Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (tên gọi khác là Q1). Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực hợp pháp là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: bà Vũ Thị T2 chuyển nhượng cho ông Đặng Xuân Q phần đất có diện tích 46,2m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 52,2m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa số 4150, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T, hợp đồng được ban Á (nay là khu phố T) xác nhận. Bà T2 đã nhận đủ tiền của ông Q và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng ông Q từ năm 2001, vợ chồng ông Q, bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố từ đó cho đến nay. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL thì: Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng ông Đặng Xuân Q đã thực hiện giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết, phía bà Vũ Thị T2 đã giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà N2 là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[3] Đối với diện tích tách thửa: Diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thửa tế là 52,2m<sup>2</sup>. Tại Công văn số 1240/UBND-HĐCB ngày 24/5/2025 của Hội đồng Cá biệt - UBND thành phố D xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích 52,2m<sup>2</sup> ODT và diện tích còn lại 130,8m<sup>2</sup> ODT thuộc thửa 4150, tờ bản đồ số 20, cấp GCN QSDĐ số CS14285 ngày 22/2/2018 cấp cho bà Vũ Thị Thanh Đ điều kiện tách thửa theo quy định.

[4] Đối với phần đất chênh lệch theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2001 và theo đo đạc thửa tế là 6m<sup>2</sup>, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận bồi thường xong, đồng thời bị đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần diện tích đất chênh lệch này cho nguyên đơn nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q và công nhận phần diện tích đất 52,2m<sup>2</sup> cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 4150, tờ bản đồ số 20, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hồng N (ký hiệu B trên sơ đồ).

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 5.000.000 đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 116, 117, Điều 129, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai; Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL.

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Vũ Thị T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 giữa bà Vũ Thị T2 với ông Đặng Xuân Q (tên gọi khác là Q1).

1.2. Bà Nguyễn Thị Hồng N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 52,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 4150, tờ bản đồ số 20, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường Đ, 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 CL 568622, số vào sổ cấp GCN CS 14285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/02/2018 cho bà Vũ Thị T và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà cấp 3 (tầng 1 + tầng 2) có kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép + gạch, vách gạch tô, nền gạch men, mái tôn + bê tông, có diện tích 104,4m<sup>2</sup> (ký hiệu B trên sơ đồ).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 0007676 ngày 08 tháng 01 năm 2025 và Biên lai thu tiền số 0008066 ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay Phòng Thi hành án khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.



Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

3. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, đã quyết toán xong.

4. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**