

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1477/2020/DS-ST  
Ngày: 15/9/2020  
Vv Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền  
sử dụng đất và hủy phân cấp nhật tặng cho  
trên giấy chứng nhận 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 Trịnh Thị Ánh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Công Nhân
2. Ông Trần Ngọc Thực

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thức – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên trung cấp.

Vào ngày 15/9/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 748/2017/TLST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy phân cấp nhật tặng cho trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3748/2020/QĐXXST-DS ngày 27/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9304/2020/QĐ-PT ngày 21/8/2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn A**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 50A, Đường AB, Tổ AD, ấp GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Hoài B, sinh năm 1982; Địa chỉ thường trú: Căn hộ 08.17 khối A3 chung cư TP, đường CK, tổ AS, khu phố MT, phường TP, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 422 AMT, phường GC, Quận MT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:*

1/ Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965;

2/ Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 70A, Đường AB, Tổ AD, ấp GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt);

2/ Ông Nguyễn Hồng G, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 384, đường NT, tổ AO, khu phố MT, xã PV, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 50A, Đường AB, Tổ AD, ấp GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Văn phòng công chứng Dương Thái K (tên cũ Văn phòng công chứng Y), Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 124A, đường NVT, khu phố HA, Thị trấn Y, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái K – Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

5/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

Trụ sở: Số 12 P, Phường Q, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Thanh L – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y; Địa chỉ: Số đường NVT, khu phố HA, thị trấn Y, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 3141/UQ–VPĐK-HC ngày 26/3/2020), (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2017, đơn khởi kiện bổ sung các ngày 25/7/2019, 15/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn A ủy quyền cho ông Dương Hoài B đại diện trình bày:*

Ngày 25/11/2009, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị D chuyển nhượng cho ông Phạm Văn A diện tích đất 8,75m<sup>2</sup> (ngang 3,5m x dài 2,5m), thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y. Giá chuyển nhượng 8.000.000 (tám triệu) đồng. Hai bên có lập “Giấy bán đất” (không có công chứng, không có chứng thực).

Ngày 08/3/2014, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị D tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phạm Văn A diện tích đất 143,55m<sup>2</sup> (ngang 8,7m x dài 16,5m),

thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y. Giá chuyển nhượng 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng. Hai bên có lập “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (không có công chứng, không có chứng thực).

Tổng diện tích nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn là: 152,3m<sup>2</sup> với tổng trị giá là 83.000.000 (tám mươi ba triệu) đồng. Cả hai phần đất chuyển nhượng nói trên nằm trong tổng diện tích 515,3m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn. Bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ tháng 4 năm 2014 đến nay và đã xây tường rào bao quanh đất. Do chưa tiến hành được thủ tục tách thửa, sang tên nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng.

Tháng 8 năm 2016, ông Nguyễn Văn C tặng cho em gái là bà Nguyễn Thị E tổng diện tích đất 515,3m<sup>2</sup>, thửa số 04, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y. Ngày 26/8/2016, bà Nguyễn Thị E được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông Nguyễn Văn C tặng cho bà Nguyễn Thị E đất, hai bên đã thống nhất chỉ tặng cho phần đất 363m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 515,3m<sup>2</sup>, phần đất còn lại 152,3m<sup>2</sup> của thửa số 4 ông Nguyễn Văn C đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E cam kết bà E chỉ là người đứng tên toàn bộ phần đất, khi nào tiến hành được thủ tục tách thửa, sang tên thì sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 152,3m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

Tháng 10 năm 2016, nguyên đơn liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin tách thửa, nhưng bà Nguyễn Thị E viện nhiều lý do và không đồng ý ký chuyển nhượng lại cho ông phần đất diện tích 152,3m<sup>2</sup>. Nguyên đơn đã gặp ông Nguyễn Văn C và ông C đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, ông C yêu cầu bà E ký chuyển nhượng lại cho ông phần đất này nhưng bà E cũng không đồng ý.

Theo các hợp đồng chuyển nhượng thì tổng diện tích đất chuyển nhượng là 152,3m<sup>2</sup>, nhưng hiện nay đo vẽ lại chỉ còn 128,2m<sup>2</sup> (Khu 1) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 08/8/2016 tại Văn phòng công chứng Y (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái K), số công chứng: 017481, Quyền số 01 giữa ông Nguyễn Văn C (bên tặng cho) và bà Nguyễn Thị E (bên nhận tặng cho) đối với phần đất: Diện tích 128,2m<sup>2</sup> (Khu 1 của theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018), thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Yêu cầu hủy phần cập nhật ngày 26/8/2016 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009 với nội dung tặng cho bà Nguyễn Thị E.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thương làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho ông Phạm Văn A diện tích 128,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

## 2. Đồng Bị đơn:

### 2.1. Ông Nguyễn Văn C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 128,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y thuộc quyền sử dụng của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 15/01/2009. Ông có chuyển nhượng cho nguyên đơn hai lần bằng giấy tay theo “Giấy bán đất” ngày 25/11/2009 và “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 08/3/2014 (không có công chứng, không có chứng thực) với tổng diện tích 152,3m<sup>2</sup> (nay đo vẽ lại còn 128,2m<sup>2</sup>) như nguyên đơn trình bày. Việc giao nhận tiền và đất diễn ra cùng thời điểm trên các văn bản chuyển nhượng và đã thực hiện xong. Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, ông đã giao đất cho ông Phạm Văn A quản lý, sử dụng; ông A đã xây tường rào xác định ranh giới của phần đất chuyển nhượng cho ông A với diện tích đất còn lại của ông. Khi chuyển nhượng, ông A không thể làm thủ tục tách thửa được vì không đủ diện tích tách và ông cũng đang thế chấp giấy chứng nhận cho ngân hàng.

Ngày 13/8/2016, ông và bà Nguyễn Thị E (em gái ông) có ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đối với nhà, đất số 50 ấp GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng. Thực tế không có việc chuyển nhượng này mà chỉ là việc trao đổi nhà, đất giữa ông và bà E. Nội dung trao đổi là ông giao toàn bộ nhà, đất nói trên cho bà E và bà E phải giao cho ông hai thửa đất có diện tích 5m x 26m và 5m x 17,5m tại số 70B, Đường 65, GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh cộng thêm 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ông đã nhận số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng từ bà E. Thời gian đó ông bị bệnh nặng, nên bà E yêu cầu ông lập hợp đồng tặng cho để không phải đóng thuế, phí liên quan đến mua, bán nhà đất.

Trước khi hoán đổi nhà, đất ông có nói cho bà Nguyễn Thị E về việc ông đã bán cho ông Phạm Văn A diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 515,3m<sup>2</sup>, thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 15/01/2009. Bà Nguyễn Thị E nói rằng sau khi làm xong thủ tục tặng cho toàn bộ nhà, đất nói trên cho bà E, thì bà E sẽ ký chuyển nhượng phần đất 128,2m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn A để ông A làm thủ tục tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, sau khi

được cập nhật tên trên giấy chứng nhận thì bà E không đồng ý tách thửa diện tích 128,2m<sup>2</sup> đất cho ông A. Nay, ông đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu khác trong vụ án này và đề nghị giải quyết theo quy định.

2.2. Bà Lê Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nộp cho Tòa án.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị E trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Việc chuyển đổi đất giữa bà và ông Nguyễn Văn C như ông C trình bày là đúng sự thật. Nội dung trao đổi là: ông Nguyễn Văn C sẽ giao toàn bộ nhà, đất có diện tích 515,3m<sup>2</sup>, thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 15/01/2009 (địa chỉ nhà tại số 50, Đường số 65, ấp GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà và bà phải giao cho ông Nguyễn Văn C hai thửa đất có diện tích 5m x 26m và 5m x 17,5m tại số 70B, Đường số 65, ấp GS, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh cộng thêm 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Việc trao đổi đã hoàn thành, hai bên đã giao nhận tiền và nhà, đất như thỏa thuận, ông C có ký nhận sổ tiền nói trên.

Bà không đồng ý với lời trình bày của ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Văn C. Việc ông C bán diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> cho ông A bà không biết. Khi tiến hành trao đổi đất, ông C cũng không nói với bà về việc chuyển nhượng đất giữa ông C và ông A.

Nhưng nay, bà đồng ý tách diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> nói trên sang cho ông Phạm Văn A. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bà đề nghị Tòa án xem xét buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bà và ông Nguyễn Văn C không chịu các chi phí này cũng như các chi phí liên quan và chi phí tách thửa đất.

Diện tích 515,3m<sup>2</sup>, thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y do bà được ông Nguyễn Văn C tặng cho riêng, không liên quan đến chồng bà là ông Nguyễn Hồng G. Bà không tranh chấp với ông C và ông A đối với diện tích 128,2m<sup>2</sup> mà hai đương sự này đang tranh chấp. Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

3.2. Bà Trần Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà là vợ của ông Phạm Văn A. Bà có cùng ý kiến như ông Phạm Văn A và người đại diện theo ủy quyền của ông A đã trình bày. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

3.3. Ông Nguyễn Hồng G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có bản tự khai nộp cho Tòa án.

3.4. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (ủy quyền cho ông Phan Thanh L – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đại diện) trình bày tại bản tự khai các ngày 24/6/2020 và 30/7/2020 như sau:

Ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) ngày 15/01/2009, với diện tích 515,3m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 120,3m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 395m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2016, ông Nguyễn Văn C tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị E theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 017481, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Y xác lập ngày 08/8/2016. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y cập nhật đăng bộ biến động trang 4 sang tên cho bà Nguyễn Thị E ngày 26/8/2016, theo hồ sơ số: 009739.TK.002. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Khoản 5 và Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông Phan Thanh L có đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án nói trên.

3.5. Văn phòng công chứng Dương Thái K (tên cũ Văn phòng công chứng Y) có ông Dương Thái K – Trưởng Văn phòng có bản tự khai ngày 12/3/2020 trình bày như sau:

Ngày 08/8/2016, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E đã đến trụ sở Văn phòng công chứng Y (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái K) yêu cầu Công chứng viên chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 515,3m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn: 120,3m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 395m<sup>2</sup>), tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 28, địa chỉ xã M, huyện Y (số công chứng: 017481).

Tại thời điểm công chứng, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điền chỉ vào hợp đồng tặng cho trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Văn phòng công chứng Dương Thái K có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong các phiên hòa giải, xét xử.

#### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

*\* Nguyên đơn ông Phạm Văn A (có ông Dương Hoài B đại diện) trình bày yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:*



- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 128,2m<sup>2</sup> giữa ông Phạm Văn A và bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị D;

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn C và Nguyễn Thị E liên quan đến diện tích đất 128,2m<sup>2</sup>, ông A được tách thửa phần đất này để nhập vào thửa đất số 779 thuộc quyền sử dụng của ông A;

- Hủy phần cập nhật tên bà Nguyễn Thị E trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông C ngày 15/01/2009. Chi phí tách và nhập thửa diện tích tranh chấp do ông A chịu.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Phạm Văn A đã nộp tạm ứng 5.000.000 (năm triệu) đồng, ông A tự nguyện nộp. ông A tự liên hệ công ty AV lập bản vẽ, nên không yêu cầu gì về chi phí đo vẽ.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Từ khi thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, ngoại trừ thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn được lập thành văn bản nhưng không công chứng, không chứng thực. Tại thời điểm chuyển nhượng, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch. Hai bên đã giao nhận xong tiền chuyển nhượng, đã giao đất và ông Phạm Văn A đã xây tường bao quanh đất. Mặc dù phần đất chuyển nhượng không đủ diện tích để tách thửa theo quy định, nhưng vị trí đất nằm phía sau nhà, đất ông A đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận (thửa 779), ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chứng tỏ các bên đương sự đều mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 128,2m<sup>2</sup>. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng và tự nguyện nộp nên ghi nhận. Án phí giải quyết theo quy định.

### **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 lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Thẩm quyền giải quyết: Các đương sự trong vụ án tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy phần cập nhật tặng cho trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Diện tích đất chuyển nhượng tọa lạc tại huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, nên căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Sự vắng mặt, có mặt của các đương sự tại phiên tòa.

Nguyên đơn ông Phạm Văn A ủy quyền cho ông Dương Hoài B đại diện, văn bản ủy quyền hợp lệ. Ông Phạm Văn A vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia tố tụng, ông Nguyễn Văn C (đồng bị đơn) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị E, bà Trần Thị H, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (ủy quyền cho ông Phan Thanh L đại diện), Văn phòng công chứng Dương Thái K (tên cũ Văn phòng công chứng Y) có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị D (đồng bị đơn) và ông Nguyễn Hồng G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Đối với bà Lê Thị D (đồng bị đơn): Xét, mặc dù Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà D đến Tòa án để giải quyết vụ án, nhưng bà D vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ và không có bản tự khai nộp cho Tòa án. Như vậy, bà D đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên bà phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của các đương sự khác và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Về thời hiệu: Ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Văn C xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 25/11/2009 và 08/3/2014. Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[1.4] Về pháp luật áp dụng.

Giao dịch dân sự giữa hai bên đương sự xác lập ngày 25/11/2009 và ngày 08/3/2014, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, hai bên đương sự không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng, đã giao đất và giao hết số tiền chuyển nhượng đất nhưng chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa và sang tên quyền sử dụng đất, nên theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2003.

[1.5] Về người tham gia tố tụng.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/4/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/9/2019, nguyên đơn ông Phạm Văn A yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 15/01/2009 cho ông Nguyễn Văn C (cập nhật tặng cho bà Nguyễn Thị E ngày 26/8/2016). Căn cứ Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa Ủy ban nhân



dân huyện Y vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 25/3/2019, Ủy ban nhân dân huyện Y có Giấy ủy quyền số: 3628/UQ-UBND ủy quyền cho ông Nguyễn Việt Dũng – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Y tham gia tố tụng. Ngày 26/3/2019, ông Nguyễn Việt Dũng có bản tự khai nộp cho Tòa án, nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời ông Dũng có đơn xin vắng mặt và cam đoan sẽ không thất lạc hay khiếu nại gì về sau.

Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 23/7/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn (có ông Dương Hoài B đại diện) xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C, mà ông yêu cầu hủy phần cập nhật tặng cho bà Nguyễn Thị E trên giấy chứng nhận này. Do đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không đưa Ủy ban nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **[2] Về nội dung.**

### **[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp.**

Theo văn bản số 2661/VPĐK-CNCC ngày 21/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y cũng như các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thì nguồn gốc đất chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng từ năm 1992. Ngày 17/6/2005, ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 675655 (số vào sổ H01085/12), diện tích đất cấp 742,9m<sup>2</sup> (đất ở 120,3m<sup>2</sup>), thửa số 4, tờ bản đồ số 28.

Năm 2009, ông Nguyễn Văn C tách diện tích 742,9m<sup>2</sup> thành hai thửa theo hai giấy chứng nhận sau đây: Diện tích 515,3m<sup>2</sup> (có 120,3m<sup>2</sup> đất ở), thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) và diện tích 87,4m<sup>2</sup>, thửa 779, tờ bản đồ số 28 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496840 (số vào sổ H 00061/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cùng ngày 15/01/2009.

Ngày 25/11/2009, ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị D ký “Giấy bán đất” cho ông Phạm Văn A, diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 3,5m và chiều dài 2,5m với giá 8.000.000 (tám triệu) đồng.

Ngày 08/03/2014, ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị D ký “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho ông Phạm Văn A, diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 8,7m và chiều dài 16,5m thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 28 với giá 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng.

Các bên đương sự xác định: Tổng diện tích đất trong hai lần chuyển nhượng nói trên là 152,3m<sup>2</sup>. Sau khi đo vẽ, diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 128,2m<sup>2</sup>, thuộc Khu 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập

ngày 26/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018. Ông Nguyễn Văn C đã giao đất cho ông Phạm Văn A quản lý, sử dụng từ năm 2014 đến nay. Nay, ông Phạm Văn A (có ông Dương Hoài B đại diện), ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E có lời khai thống nhất về nguồn gốc đất cũng như việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà D với ông A. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị D với ông Phạm Văn A tại “Giấy bán đất” ngày 25/11/2009 và “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 08/3/2014. Tách thửa diện tích đất chuyển nhượng 128,2m<sup>2</sup> để nguyên đơn nhập vào thửa đất 779 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì:

Khoản 1 Điều 106 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền, trong đó có quyền chuyển nhượng đất khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 113 quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: Khoản 1 Điều 502 quy định, hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Tại điểm b Khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”.

Xét, tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông Nguyễn Văn C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch. Ông Nguyễn Văn C được cấp giấy chứng nhận số H 00062/12 ngày 15/01/2009 trước thời điểm ông kết hôn với bà Lê Thị D, nhưng cả hai lần chuyển nhượng bà Lê Thị D cùng đồng ý ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không có công chứng, không có chứng thực theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự, nên vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, thì: “*Giao dịch dân*

sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:...

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*". Thực tế, hai bên đương sự đã thực hiện xong việc giao đất, nhận đủ tiền sau khi chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng quy định tại Khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng: Diện tích hai bên chuyển nhượng là 128,2m<sup>2</sup> (đất vườn), không đủ diện tích để tách thửa theo Quyết định số 19/2009/QĐ-UB ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa, nên vi phạm quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018, thì:

- Khu 1: Diện tích chuyển nhượng 128,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa phân chiết 4-1 (đất vườn), nằm phía sau và liền kề với các thửa đất số 749 và thửa số 779, tờ bản đồ 28 của ông Phạm Văn A (thửa 779 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 116256, số vào sổ: CH 07546 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Phạm Văn A ngày 30/12/2014);

- Khu 2: Diện tích 387,1m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất ở là 120,3m<sup>2</sup>, trên đất đã xây dựng nhà), thuộc thửa phân chiết 4-2, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 14/11/2019 và bản vẽ nói trên, thì diện tích đất chuyển nhượng 128,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại vị trí: Nằm phía sau và liền kề với các thửa đất 749 và 779 ông A đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận; trong đó thửa đất số 779, tờ bản đồ 28 (có diện tích 87,4m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 82,6m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 4,8m<sup>2</sup>) ông Phạm Văn A đã xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp số nhà 50A, Đường số 65, ấp GS, xã M, huyện Y. Xung quanh diện tích 128,2m<sup>2</sup> đất (trừ mặt tiếp giáp với nhà số 50A) là tường bao cao 2m do ông A xây dựng.

Tại Khoản 3 Điều 3 của Quyết định số 19/2009/QĐ-UB ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định: "*Thửa đất tách ra để hợp với thửa liền kề được phép có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này, nhưng diện tích thửa đất còn lại phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này*". Nay, nếu tách diện tích chuyển

nhượng 128,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa phân chiết 4-1 (Khu 1 của bản vẽ nói trên) để nhập với thửa đất số 779, tờ bản đồ 28 thuộc Giấy chứng nhận số: BX 116256, số vào sổ: CH 07546 ngày 30/12/2014 của ông Phạm Văn A, thì diện tích tách ra để hợp với thửa liền kề và diện tích thửa đất còn lại không vi phạm quy định nói trên.

Từ phân tích trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự đã có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chứng tỏ các bên đương sự đều mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Văn C xác định hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và giao đủ tiền chuyển nhượng.

[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Nguyễn Văn C (bên tặng cho) và bà Nguyễn Thị E (bên nhận) lập ngày 08/8/2016 tại Văn phòng công chứng Y (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái K), số công chứng: 017481, Quyền số 03, liên quan đến diện tích đất 128,2m<sup>2</sup>, thửa số 4, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y (*thửa phân chiết 4-1, Khu 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018*) và hủy phần cập nhật tên bà Nguyễn Thị E ngày 26/8/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 15/01/2009, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nội dung hợp đồng thể hiện, ông Nguyễn Văn C tặng cho bà Nguyễn Thị E diện tích đất 515,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28 tại xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 15/01/2009. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E cùng xác nhận, thực chất việc tặng cho đất theo hợp đồng nói trên chỉ là hình thức để hợp thức hóa việc hoán đổi nhà, đất giữa ông C và bà E, hai bên đã thực hiện theo thỏa thuận. Nay ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E không tranh chấp đối với hợp đồng tặng cho, cũng không tranh chấp việc hoán đổi đất trong vụ án này, nên không xem xét.

Tuy nhiên, việc ông Nguyễn Văn C tặng cho bà Nguyễn Thị E toàn bộ diện tích 515,3m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích ông đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn A (128,2m), nên ông A khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho liên quan đến phần đất này.

Xét, theo ông Nguyễn Văn C thì khi tặng cho bà Nguyễn Thị E đất, ông đã báo cho bà E là chỉ tặng cho diện tích đất còn lại, vì ông đã chuyển nhượng cho ông A diện tích 128,2m<sup>2</sup> nhưng ông không có căn cứ chứng minh cho lời khai của mình. Bà Nguyễn Thị E cho rằng bà không biết về việc ông C chuyển nhượng cho ông A diện tích 128,2m<sup>2</sup>, nhưng lời khai này của bà E không có căn cứ bởi lẽ, sau

khi nhận tặng cho bà E đã nhận nhà, đất sử dụng và căn nhà này nằm cạnh nhà của nguyên đơn; diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> nằm phía sau nhà của nguyên đơn và nguyên đơn đã xây dựng tường làm ranh giới giữa phần đất 128,2m<sup>2</sup> với căn nhà bà E nhận tặng cho. Vì vậy việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C, bà D và ông A là có thật, thực hiện công khai, được hai bên thừa nhận và đã thực hiện xong việc giao nhận đất, giao nhận tiền. ông C tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 515,3m<sup>2</sup> cho bà E, trong đó có phần đất 128,2m<sup>2</sup> mà ông đã chuyển nhượng cho ông A đã làm cho hợp đồng tặng cho không đúng với thực tế sử dụng đất, nên một phần hợp đồng liên quan đến diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> không có hiệu lực.

Nhưng nay, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E đồng ý hủy một phần hợp đồng tặng cho, hủy phần cập nhật tên bà E trên giấy chứng nhận. Xét, ý kiến này của đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, nên ghi nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nói trên của nguyên đơn.

Ông Phạm Văn A được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 128,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa phân chiết 4-1, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh (*Khu 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018*) và nhập vào thửa đất số 779, tờ bản đồ 28 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 116256, số vào sổ: CH 07546 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 30/12/2014 để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Các chi phí, thuế liên quan đến việc tách và nhập thửa đất nói trên do ông Phạm Văn A chịu.

Đối với diện tích đất còn lại (387,1m<sup>2</sup>) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E không tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng hoán đổi nhà, đất trong vụ án này, nên không xem xét. Bà Nguyễn Thị E liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại này (387,1m<sup>2</sup>) theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xem xét tại chỗ ngày 14/11/2019 của Tòa án, thì trên diện tích đất tranh chấp 128,2m<sup>2</sup> có các tài sản sau: Xung quanh đất (trừ mặt tiếp giáp với nhà số 50A, đường số 65, ấp GS, xã M) là tường bao cao 2m (từ mặt đất đến 1m tường dày 20cm, đồ đà bê tông; trên 1m tường dày 10cm) do ông Phạm Văn A xây dựng năm 2014, không có giấy phép. Trên đất có các cây trồng sau: 01 cây ổi, 01 cây dừa, 01 cây cóc và 01 cây mận cùng 10 năm tuổi, 01 cây mai, 01 cây khế và 01 cây chùm ngây cùng 05 năm tuổi do ông Phạm Văn A trồng; 01 cây nhãn 20 năm tuổi do ông Nguyễn Văn C trồng. Tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 14/11/2019 của Tòa án, ông Phạm Văn A và ông Nguyễn Văn C cùng thống nhất giá trị xây dựng bức tường là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, giá trị các cây



trồng là: 3.000.000 (ba triệu) đồng. Các đương sự không tranh chấp các tài sản có trên đất, nên ghi nhận.

[3]. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng ông Phạm Văn A đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 491, Quyền số 10 ngày 04/11/2019 của Tòa án. ông A tự nguyện nộp chi phí này và đã thực hiện xong. ông A không yêu cầu về chi phí đo vẽ, nên không xét.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và không có yêu cầu gì khác; bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do nguyên đơn ông Phạm Văn A được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên bị đơn ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Án phí ông Nguyễn Văn C phải nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Ông Phạm Văn A không phải nộp. Hoàn trả cho ông Phạm Văn A tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.075.000 (hai triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số: AA/2017/0047346 ngày 04/8/2017 và số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo phiếu thu số: AA/2019/0091908 ngày 01/7/2020 (ông Dương Hoài B đại diện nộp thay) cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị E đề nghị nguyên đơn phải nộp tiền án phí, nhưng đề nghị này của bà E không phù hợp quy định của pháp luật, nguyên đơn cũng không tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm, nên không chấp nhận.

Các đương sự thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 117, Điều 219, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 106, Điều 113 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2013;



Áp dụng Quyết định số 19/2009/QĐ-UB ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn A (có ông Dương Hoài B đại diện theo ủy quyền).**

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị D (bên chuyển nhượng) và ông Phạm Văn A (bên nhận chuyển nhượng) tại “Giấy bán đất” ngày 25/11/2009 và “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 08/3/2014, đối với: Diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> (thửa phân chiết 4-1, Khu 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018), thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009.

1.2. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 017481, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Y (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái K) chứng nhận ngày 08/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn C (bên tặng cho) với bà Nguyễn Thị E (bên nhận tặng cho) đối với: Diện tích đất 128,2m<sup>2</sup> (thửa phân chiết 4-1, Khu 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018), thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y nằm trong tổng diện tích đất 515,3m<sup>2</sup> của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009.

1.3. Hủy phần cập nhật tên bà Nguyễn Thị E ngày 26/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009.

1.4. Ông Phạm Văn A được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 128,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa phân chiết 4-1, tờ bản đồ số 28, xã M, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu 1 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Thiết kế Đo đạc AV lập ngày 26/9/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Y kiểm tra ngày 15/10/2018) và nhập vào thửa đất số 779, tờ bản đồ 28 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn A

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 116256, số vào sổ: CH 07546 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 30/12/2014 để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Các chi phí, thuế liên quan đến việc tách và nhập thửa đất nói trên do ông Phạm Văn A chịu.

Đối với diện tích đất còn lại (387,1m<sup>2</sup>) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 496839 (số vào sổ H 00062/12) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 15/01/2009, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị E không tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng hoán đổi nhà, đất trong vụ án này, nên không xem xét. Bà Nguyễn Thị E liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại này (387,1m<sup>2</sup>) theo quy định của pháp luật.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc không tranh chấp các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp (bức tường và các cây trồng gồm: 01 cây ổi, 01 cây dừa, 01 cây cóc, 01 cây mận, 01 cây mai, 01 cây khế, 01 cây chùm ngây và 01 cây nhãn).

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng ông Phạm Văn A đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 491, Quyền số 10 ngày 04/11/2019 của Tòa án; ông A tự nguyện nộp chi phí này và đã thực hiện xong. Ông Phạm Văn A không yêu cầu về chi phí đo vẽ, nên không xét.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C phải nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

- Ông Phạm Văn A không phải nộp. Hoàn trả cho ông Phạm Văn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.075.000 (hai triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số: AA/2017/0047346 ngày 04/8/2017 và số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo phiếu thu số: AA/2019/0091908 ngày 01/7/2020 (ông Dương Hoài B đại diện nộp thay) cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án xử sơ thẩm công khai. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. 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 TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Vp.

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

**Trịnh Thị Ánh**