

**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: 2344/2021/DS-ST
Ngày: 08/12/2021
V/v: Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu một phần.

**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: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – 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 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bá Thu Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLST-DS ngày 04/02/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu một phần” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5474/2021/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A đường B, khu phố C, phường D, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Bà Võ Thị Anh Đ, sinh năm 1970 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số G đường I, khu phố K, phường D, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1948 (Có mặt)

Địa chỉ: Số G đường I, khu phố K, phường D, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường B, khu phố C, phường D, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Văn phòng Công chứng Đông Thành phố, Thành phố Hồ Chí Minh
(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số N đường L, Phường M, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà, nguyên đơn ông Phạm Xuân B trình bày:

Năm 2005, bà Võ Thị Anh Đ có chuyển nhượng cho ông một phần đất có diện tích 48 m² tại thửa đất số 795-1, 796-1, 797-1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: số O khu phố K, phường D, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số G đường I, khu phố K, phường D, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4716/2004 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004 với số tiền 57.600.000 đồng. Việc mua bán được lập hợp đồng số công chứng 13444, được công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2005.

Sau khi ký hợp đồng mua bán, ông đã thanh toán tiền cho bà Đ, bà Đ cũng đã bàn giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Ông đã đóng tiền lệ phí trước bạ đất ở và tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 034491 ngày 23/01/2006. Do bà Đ không đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông đi làm thủ tục tách thửa nên cho đến nay ông vẫn chưa được đứng tên sở hữu đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông được biết là vào năm 2018, bà Đ đã tặng cho toàn bộ diện tích đất 433.3 m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Kim L, trong đó có cả phần diện tích 48 m² mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông.

Nay ông yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13444, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2005.

+ Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 46.2 m² tại thửa đất số: Một phần thửa 71, thửa phân chiết 71-1, 71-2, tờ bản đồ số 142, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (tài liệu năm 2005) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất

do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức duyệt nội nghiệp số 2329/19/BN-CNTĐ ngày 27/6/2019 là thuộc quyền sử dụng của ông. Ông không tranh chấp với bà Đ đối với phần diện tích sử dụng thực tế giảm theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết vào năm 2005.

+ Yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 013927, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2018 vô hiệu một phần đối với phần đất 46.2 m² do bà Đ đã chuyển nhượng cho ông vào năm 2005. Ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là không yêu cầu các bên liên quan phải bồi thường thiệt hại cho ông do hành vi công chứng trái luật gây ra.

* Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà án, bị đơn bà Võ Thị Anh Đ trình bày:

Bà xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13444, được công chứng tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2005 về việc chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân B một phần đất có diện tích 48 m² tại thửa đất số 795-1, 796-1, 797-1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: số O khu phố K, phường D, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: số G đường I, khu phố K, phường D, thành phố F, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4716/2004 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004 với số tiền 57.600.000 đồng.

Phần đất này hiện nay vẫn thuộc quyền sử dụng của ông B, bà không tranh chấp với ông B về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà không đồng ý giao sổ cho ông B đi làm thủ tục tách thửa vì bà đã đưa cho ông B nhiều lần nhưng cho đến nay vẫn chưa làm xong thủ tục.

* Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Phần diện tích đất 48 m² mà ông B nhận chuyển nhượng vào năm 2005 là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà nhưng do con gái của bà là bà Võ Thị Anh Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Sau khi ký hợp đồng mua bán với ông B, bà đã giao sổ cho ông B nhiều lần để đi làm thủ tục tách thửa nhưng cho đến nay vẫn chưa làm được.

Ngày 22/6/2018, bà Đ đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 013927, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà và hiện nay bà là người đứng tên sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đ. Bà xác nhận phần đất 48 m² mà ông B đã mua trước đây vẫn thuộc quyền sử dụng của ông B, bà không tranh chấp. Bà đồng ý cho ông B được sử dụng phần đất trống theo Bản vẽ sơ đồ nhà

đất số 415/CK/2019 do công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019 để làm lối đi cho phần đất của ông B nhưng bà không đồng ý giao sổ cho ông B đi làm thủ tục tách thửa.

* Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:

Bà và ông Phạm Xuân B có quan hệ vợ chồng, có đăng ký kết hôn vào ngày 30/12/2010. Tài sản là quyền sử dụng đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng từ bà Đ là tài sản riêng do ông B tạo lập trước khi kết hôn. Nay bà đề nghị Toà án công nhận phần tài sản trên là tài sản riêng của ông B trong thời kỳ hôn nhân.

* Tại Công văn số 48/CCCĐTP ngày 09/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho số công chứng 013927 chứng nhận ngày 22/6/2018 lưu trữ tại văn phòng và qua báo cáo của công chứng viên Phạm Hùng Nam, tại thời điểm thực hiện việc công chứng hợp đồng trên, công chứng viên Phạm Hùng Nam đã tiến hành kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản qua mạng tra cứu ngăn chặn và phần mềm quản lý hồ sơ công chứng CENM của Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan. Công chứng viên xét thấy nội dung yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho của khách hàng phù hợp với quy định pháp luật, tài sản không bị ngăn chặn, trong hồ sơ đều thể hiện quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất ở 433.3 m², thửa số 795-1, 796-1, 797-1, tờ bản đồ số 4 (BĐC xã HBC), diện tích nhà ở 185.6 m², diện tích xây dựng 135.6 m² đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ Thị Anh Đ ngày 02/11/2004. Việc thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 013927 do Công chứng viên Phạm Hùng Nam chứng nhận ngày 22/6/2018 giữa bà Võ Thị Anh Đ và bà Nguyễn Thị Kim L là đúng quy định pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Ngoài việc vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Đ và ông B vào năm 2005 được công nhận do tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Thời điểm các bên xác lập giao dịch không bị điều chỉnh bởi Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa, ông B cũng đã

thực hiện nghĩa vụ đóng tiền lệ phí trước bạ đất ở và tiền thuê chuyển quyền sử dụng đất nên có cơ sở để công nhận phần diện tích đất 46.2 m² là thuộc quyền sử dụng của ông B.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Đ và bà L vào năm 2018, do một phần thửa đất đã được công nhận cho ông B nên hợp đồng vô hiệu một phần theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên toà cùng lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp của vụ án là bất động sản tại địa chỉ: Số 87 đường số 20, khu phố 4, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn bà Võ Thị Anh Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai Hiên và Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành việc xét xử theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13444, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2005, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập thể hiện phần diện tích diện tích đất tranh chấp 46,2 m² tại thửa đất số: Một phần thửa 71, thửa phân chiết 71-1, 71-2, tờ bản đồ số 142, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (tài liệu năm 2005) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 415/CK/2019 do công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019 là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Anh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4716/2004 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004.

Giữa bà Võ Thị Anh Đ và ông Phạm Xuân B có thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất trên vào năm 2005. Việc mua bán có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13444, được công chứng tại Phòng

Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2005. Bên bán đã bàn giao đất cho bên mua, bên mua cũng đã thanh toán hết tiền cho bên bán.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và quy định của pháp luật vào thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử nhận thấy các bên có năng lực hành vi khi giao kết hợp đồng, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng cũng đã được công chứng bởi cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng trên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án công nhận phần diện tích đất 46.2 m² tại thửa đất số: Một phần thửa 71, thửa phân chiết 71-1, 71-2, tờ bản đồ số 142, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (tài liệu năm 2005) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 415/CK/2019 do công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019 là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên ký kết thì phần diện tích ông B nhận chuyển nhượng là 48 m² nhưng theo bản vẽ sơ đồ nhà đất thì diện tích là 46,2 m². Do ông B không tranh chấp với bị đơn về phần diện tích giảm, ông chỉ yêu cầu Toà án công nhận diện tích theo đo đạc thực tế nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét dựa yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với diện tích đất yêu cầu công nhận là 46,2 m².

Bà Đ, bà L xác nhận phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông B. bà Đ, bà L không tranh chấp với ông B về quyền sử dụng đất. bà L còn đồng ý cho ông B được sử dụng phần đất trống theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 415/CK/2019 do công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019 để làm lối đi cho phần đất của ông B nhưng không đồng ý giao sổ cho ông B đi làm thủ tục tách thửa. Đó là lý do làm phát sinh tranh chấp nên việc mua bán chưa hoàn tất về mặt thủ tục, ông B chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Căn cứ theo quy định hiện nay thì phần diện tích đất mua bán 46.2 m² tại thành phố Thủ Đức là không đủ điều kiện tách thửa (Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích tối thiểu tách thửa). Tuy nhiên, xét thời điểm các bên xác lập giao dịch là năm 2005, việc mua bán có lập hợp đồng và được chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền, ông B cũng đã thực hiện nghĩa vụ đóng lệ phí trước bạ đất ở, đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 034491 ngày 23/01/2006 nên trường hợp sử dụng đất của ông B không bị điều chỉnh bởi các quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa, ông B được quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2021, vợ ông B là bà Nguyễn Thị Mai H xác nhận phần diện tích đất 46,2 m² là tài sản riêng của ông B, do ông B tạo lập trước khi kết hôn với bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất trên cho riêng cá nhân ông B.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử đồng quan điểm với Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, công nhận phần diện tích đất 46,2 m² là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Xuân B.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 013927, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2018 vô hiệu một phần đối với phần đất 46.2 m² do bà Đ đã chuyển nhượng cho ông vào năm 2005:

Do phần đất đất 46.2 m² đã được công nhận quyền sử dụng cho ông B. Việc bà Đ ký hợp đồng tặng cho trọn thửa đất cho bà L vào năm 2018, trong đó có phần đất của ông B là vượt quá thẩm quyền, trái quy định của pháp luật nên buộc phải tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 013927, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2018 vô hiệu một phần đối với phần đất 46.2 m² theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên ông B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đ phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng trên mỗi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. ông B có 03 yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn có nghĩa vụ đóng là 900.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng. Chi phí định giá 3.000.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng. ông B xác nhận tự nguyện chịu, không yêu cầu bà Đ phải thanh toán khoản tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên của ông.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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;

- Điểm đ Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân B.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Xuân B và bà Võ Thị Anh Đ số công chứng 13444, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/12/2005 là có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận phần diện tích đất 46.2 m² tại thửa đất số: Một phần thửa 71, thửa phân chiết 71-1, 71-2, tờ bản đồ số 142, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (theo tài liệu năm 2005) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức duyệt nội nghiệp số 2329/19/BN-CNTĐ ngày 27/6/2019 là thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Xuân B.

Ông Phạm Xuân B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Anh Đ và bà Nguyễn Thị Kim L số công chứng 013927, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2018 vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích đất 46.2 m² tại thửa đất số: Một phần thửa 71, thửa phân chiết 71-1, 71-2, tờ bản đồ số 142, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức (theo tài liệu năm 2005) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Châu Khoa lập ngày 24/6/2019, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức duyệt nội nghiệp số 2329/19/BN-CNTĐ ngày 27/6/2019.

Bà Nguyễn Thị Kim L phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với phần diện tích giảm 46.2 m².

3. Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Xuân B được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0056606 ngày 04/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức) và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0024135 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền tạm ứng án phí ông Phạm Xuân B được hoàn lại là 600.000 đồng.

Bà Võ Thị Anh Đ phải chịu 900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng khác:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Xuân B về việc có nghĩa vụ đóng các chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, chi phí định giá 3.000.000 đồng. Ông Phạm Xuân B đã đóng các chi phí tố tụng trên cho Tòa án.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Phạm Xuân B, bà Nguyễn Thị Kim L được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bà Võ Thị Anh Đ, bà Nguyễn Thị Mai H, Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố, Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Minh

