

Bản án số: 1062/2020/DS-PT
Ngày: 30 - 11 - 2020
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 HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Lê Thị Anh Minh

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30/11/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 481/2020/TLPT - DS ngày 05/10/2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5344/2020/QĐ-PT ngày 23/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19065/2020/QĐ-PT ngày 11/11/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Tổng Hữu A**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 198/10, khu phố P, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 24 P, phường Q, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2020 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, số 006977, Quyền số 11) (có mặt).

Đồng Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1960 (có mặt);

2. Bà **Đặng Thị Ái D**, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 103/9 NT, Khu phố AB, phường TS, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị E, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng mặt);
2. Bà Tổng Thị G, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt);
3. Bà Tổng Thị H, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt);
4. Bà Tổng Thùy K, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt);
5. Cháu Đỗ Quốc L, sinh ngày 12/6/2010 (có Bà Tổng Thị H đại diện theo pháp luật) (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 198/10, khu phố P, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 17/7/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải ông Tổng Hữu A (nguyên đơn) và ông Phạm Xuân M là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/3/2002, ông Tổng Hữu A có nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tọa lạc tại nền đất số 2B với diện tích khoảng 54m² (4m x 13,5m) thuộc thửa 4000, tờ bản đồ số 01, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất nói trên với tổng số tiền chuyển nhượng 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Vào đầu năm 2014, ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D có hứa cho ông A mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00737/QSĐĐ/Q12/2000 của lô đất trên để ông A làm thủ tục sang tên, tách thửa. Sau đó ông A có lập một bản đồ đo đạc vị trí số 20079/VPĐK nhằm xác định vị trí lô đất nói trên để thực hiện các thủ tục liên quan nhưng ông C, bà D không cho mượn giấy chứng nhận như đã hứa.

Nay ông Tổng Hữu A khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

- Tại đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/11/2018, ông Tổng Hữu A yêu cầu: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông đối với nhà, đất tranh chấp và buộc bị đơn cho ông mượn bản chính giấy chứng nhận để ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu: Công nhận Tờ Hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 26/3/2002 được ký kết giữa bà Đặng Thị Ái D, ông Nguyễn Văn C và ông Tổng Hữu A; buộc bị đơn phải cho nguyên đơn mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên điều chỉnh phần đất mà ông A đã mua của ông C, bà D.

2. Đồng Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn C:

- Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 26/6/2020, ông Nguyễn Văn C trình bày: Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Thẩm phán đưa cho ông xem có chữ ký của ông là đúng. Tuy nhiên, ông Tống Hữu A không phải là người mua đất của ông, đất ông bán là thuận mua vừa bán, không có cam kết ra chính quyền. Ông không biết ông A là ai và cũng không biết đại diện ủy quyền của ông A là ai, nên ông không hòa giải và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản tự khai ngày 24/7/2020, ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông không bán đất, thu tiền của ông Tống Hữu A. Đất ông bán cho nhiều người và ai cũng biết là hợp đồng viết tay, chính quyền không cho chuyển nhượng, người mua thấy tự cất nhà được để ở thì mua. Ông không cam kết thực hiện chuyển nhượng.

Nay Tòa án có văn bản thụ lý ghi lý do khởi kiện của ông Tống Hữu A là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã bán cho ông có diện tích 54,3m². Ông thấy ông A không thật thà, không nói đúng sự thật. Hợp đồng viết tay còn đó, có chứng cứ nào nói ông sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Người đại diện ủy quyền cho ông A cũng khai không đúng sự thật như biên bản ngày 26/6/2020 Tòa án đã ghi: mua đất ông bán tổng số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng, đã nhiều lần mượn quyền sử dụng đất nhưng ông không cho mượn theo lời đã hứa nên viết đơn khởi kiện. Trong biên bản giao nộp tài liệu tại Tòa án không có chứng cứ thể hiện việc ông nhận tiền và hứa hẹn cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại buổi làm việc ngày 26/6/2020, Thẩm phán có cho ông xem tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông có trình bày rằng ông là người viết tờ giấy hợp đồng chuyển nhượng đó cho người mua nhiều lô đất của ông. Ông không biết ông A là ai. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A vì ông vẫn còn đất để sử dụng và có nhà trên đất chưa hợp thức hóa, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật.

2.2. Bà Đặng Thị Ái D trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải như sau: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C. Bà có cùng ý kiến với ông C.

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

Bà Tống Thị H, bà Tống Thị G, bà Tống Thùy K, bà Phạm Thị E trình bày tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt cùng ngày 05/6/2020 như sau: Các bà không có ý kiến gì và đồng ý với ý kiến của ông Tống Hữu A. Các bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST ngày 03/8/2020, Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Công nhận Tờ Hợp đồng xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2002 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Đặng Thị Ái D và ông Tống Hữu A về việc ông C, bà D chuyển nhượng cho ông A, bà E phần đất có diện tích 54,3m², thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 11, Bộ địa chính phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2005); thuộc thửa 4000, tờ bản đồ thứ 1,

Bộ địa chính xã TH, huyện MH, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (được thể hiện tại tờ bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49133/TTĐĐBĐ_Q12 ngày 15/11/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00737 QSDĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận O cấp cho bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C ngày 24/3/2000 là có giá trị.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D phải có nghĩa vụ giao cho ông Tống Hữu A và bà Phạm Thị E mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00737 QSDĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận O cấp cho bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C ngày 24/3/2000 để ông A và bà E tiến hành thủ tục chuyển quyền phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà D theo quy định của pháp luật.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí định giá tài sản là 18.950.000 (mười tám triệu, chín trăm năm mươi ngàn) đồng. Do ông A, bà E đã tạm ứng trước nên ông C, bà D phải trả lại cho ông A, bà E số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày ông A bà E có đơn yêu cầu thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Tống Hữu A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002074 ngày 25/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

Vào ngày 24/8/2020 và ngày 28/8/2020, ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp bổ sung các tài liệu, chứng cứ.

- Ông Nguyễn Văn C (đồng bị đơn) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo như sau: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án này, do nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2002 nhưng không có lý lẽ, vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, không có điều khoản nào

về việc bị đơn phải tách thửa và cho nguyên đơn mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp là đất nông nghiệp, nhưng nguyên đơn đã xây dựng nhà ở là trái với mục đích sử dụng đất, diện tích đất 54,3m² cũng không đủ diện tích để tách thửa. Quyền sử dụng đất đã hết hạn sử dụng từ ngày 15/10/2018. Nguyên đơn khai không đúng sự thật việc mua bán, nguyên đơn dựa vào người làm thủ tục để kiện bị đơn trong khi bị đơn không bán cho nguyên đơn, nên bị đơn không có nghĩa vụ phải tách thửa và cho nguyên đơn mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về mặt tình người với nhau, bị đơn có thể cho nguyên đơn và những người đã mua chung thửa đất số 4000 mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa, bị đơn đã có thiện chí cho mượn và yêu cầu Ủy ban nhân dân phường N tập trung những người mua đất để bị đơn giao bản chính giấy chứng nhận làm thủ tục một lần, nhưng Ủy ban nhân dân phường N không thực hiện. Nguyên đơn không đến gặp bị đơn để mượn giấy chứng nhận mà khởi kiện bị đơn đến Ủy ban nhân dân phường N và Tòa án. Bị đơn không tranh chấp diện tích đất này với nguyên đơn và rất muốn tách thửa cho nguyên đơn và những người đã mua thửa đất số 4000 để cập nhật phần diện tích sử dụng còn lại của bị đơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn đã được Hội đồng xét xử giải thích các quy định của pháp luật liên quan đến việc giao nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, nhưng bị đơn vẫn rất sợ mất bản chính giấy chứng nhận này, nên không đồng ý cho nguyên đơn mượn. Tòa án cứ xem xét, giải quyết theo quy định. Các chi phí tố tụng, bị đơn sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

- Bà Đặng Thị Ái D (đồng bị đơn) trình bày: Tôi có cùng ý kiến với chồng tôi là ông Nguyễn Văn C. Tôi không trình bày thêm.

- Ông Phạm Xuân B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là đất nông nghiệp nên không thể tách thửa, tôi không đồng ý vì đất này đã được ông Tông Hữu A làm nhà từ tháng 03 năm 2002, đã đăng ký kê khai nhà đất, được cấp sổ nhà và hiện nằm trong quy hoạch khu dân cư hiện hữu, nên đủ điều kiện để tách thửa đất. Nguyên đơn không đồng ý hủy bản án sơ thẩm như yêu cầu của bị đơn. Nguyên đơn tự nguyện chịu tất cả các chi phí tố tụng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí này và không yêu cầu bị đơn phải trả. Các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên, đề nghị bổ sung trường hợp nếu bị đơn không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mượn thì nguyên đơn được căn cứ bản án để liên hệ cơ quan có thẩm quyền tách thửa, sang tên phần đất tranh chấp theo quy định.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D (đồng bị đơn) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn (có ông Phạm Xuân B đại diện) tự nguyện chịu tất cả các chi phí tố tụng, nên đề nghị ghi nhận. Ngoài ra, để đảm bảo cho việc thi hành án đề nghị bổ sung nội dung trường hợp nếu bị đơn không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mượn, thì nguyên đơn được căn cứ bản án để liên hệ cơ quan có thẩm quyền tách thửa, sang tên phần đất tranh chấp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 03/8/2020, Tòa án nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 327/2020/DS-ST; đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 18/8/2020, Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm cho ông C và bà D. Ngày 24/8/2020 và 28/8/2020, ông C và bà D nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của đồng bị đơn nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

[1.2] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự và người làm chứng.

Ông Tống Hữu A (nguyên đơn) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Tống Thị H (bà H đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Đỗ Quốc L), bà Tống Thị G, bà Phạm Thị E và bà Tống Thùy K có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, nên cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu là phù hợp quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D về việc xin hủy bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Diện tích đất tranh chấp 54,3m², thửa 166, tờ bản đồ số 11, Bộ địa chính phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2005) nằm trong tổng diện tích đất 2.533m², thuộc thửa 4000, tờ bản đồ thứ 1 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00737 QSDĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C ngày 24/3/2000. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49133/TTĐĐBĐ_Q12 ngày 15/11/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thì phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích 54,3m² (chiều ngang 4m x 11.1m chiều dài).

Ngày 26/3/2002, bà Đặng Thị Ái D, ông Nguyễn Văn C và ông Tống Hữu A ký kết “Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất” có nội dung: bà D và ông C đang trực tiếp canh tác phần đất có diện tích 2.533m², thuộc thửa 4000, tờ bản đồ số 1 BĐC, xã Tân Thới Hiệp. Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Bảy đứng tên trên bằng khoán đã giao cho ông C, bà D canh tác từ ngày 15/10/1998 đến nay. Nay ông C, bà D đồng ý ưng thuận chuyển quyền sử dụng cho ông Tống Hữu A nền đất số 2B (một lô), giao đất cho ông A diện tích 4m x 13,5m sử dụng. Nếu sau này có ai tranh chấp gì trên phần đất này ông C, bà D hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Theo nguyên đơn ông Tống Hữu A, thì sau khi nhận chuyển nhượng ông đã xây dựng nhà trên đất, việc xây dựng không có giấy phép. Ngày 05/7/2006, Ủy ban nhân dân Quận O có thông báo số 3919/TB-UB về việc tạm cấp cho ông số nhà 198/10, khu phố P, Đường HT13, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên thửa đất số 166, tờ bản đồ số 11 (TL 2005). Năm 2014, bị đơn hứa cho ông mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tách thửa, sang tên nhưng bị đơn không thực hiện nên ông khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn cho ông mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D thừa nhận chữ ký trong “Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2002 do nguyên đơn cung cấp là chữ ký của ông bà. ông C xác nhận, ông là người viết tờ giấy chuyển nhượng cho nhiều người mua lô đất của ông nhưng ông không bán đất và nhận tiền của ông Tống Hữu A. Ông bán bằng giấy tờ tay chính quyền không cho chuyển nhượng, người mua tự cất nhà được để ở thì mua, ông không cam kết thực hiện chuyển nhượng nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét, theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995, thì hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Luật Đất đai năm 1993, tại Khoản 2 Điều 3 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng,....quyền sử dụng đất*”; Khoản 3 Điều 73 quy định người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét, tại thời điểm hai bên lập “Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2002, bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C đã được Ủy ban nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00737 QSDĐ/Q12/2000. Hai bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch; mục đích và nội dung của giao dịch không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, không có chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 707 của

Bộ luật dân sự 1995, nên hợp đồng không có đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/20004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*.

Đối chiếu với giao dịch ngày 26/03/2002 thấy rằng, giao dịch này vi phạm điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của quy định nói trên. Tuy nhiên, theo công văn số 302/UBND ngày 01/4/2020 của Ủy ban nhân dân phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh thì:

“Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại phường và xác minh thực tế:

- Theo sổ mục kê tại phường lập năm 1999, thửa 805, diện tích 2908m², tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB) do bà Nguyễn Thị Bảy đăng ký kê khai đã được UBND Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00512 ngày 15/10/1998.

- Theo sổ mục kê tạm lập năm 2004-2005, nhà đất thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 11 do ông Tống Hữu A kê khai sử dụng.

- Theo Kế hoạch số 86/KH-UBND-TNMT ngày 28/3/2014 của UBND Quận O về việc kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông Tống Hữu A kê khai nhà ở, đất ở thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 11 (tài liệu 2004-2005) tại địa chỉ 198/10, khu phố P, phường N.

- Hiện nay, nhà đất địa chỉ số 198/10, khu phố P, phường N, Quận O thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 11 (tài liệu năm 2005) do ông Tống Hữu A đang quản lý, sử dụng.

- Đối với thửa đất 4000-1, tờ bản đồ thứ 1 (tài liệu 02/CT-UB) chiết từ thửa 805, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB) đã được UBND Quận O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00737/QSĐĐ/Q12/2000 đứng tên ông Nguyễn Văn C. Hiện nay Ủy ban nhân dân phường không lưu trữ”.

Bị đơn cho rằng đất tranh chấp hiện nay vẫn là đất nông nghiệp, nguyên đơn làm nhà ở trên đất là sử dụng đất không đúng mục đích, diện tích đất này không thể tách thửa. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00737 ngày 24/3/2000, thì thửa 4000 đã hết thời hạn sử dụng đất từ ngày 15/10/2018. Mặt khác, ngay sau khi nhận chuyển nhượng (tháng 03 năm 2002) nguyên đơn đã làm nhà trên đất và được cấp sổ nhà 198/10, khu phố P, Đường HT13, phường N, Quận O; đã đăng ký kê khai sử dụng nhà ở, đất ở và được Ủy ban nhân dân phường N, Quận O xác nhận; theo tài liệu sổ mục kê năm 2004-

2005 và bản kê khai nhà ở, đất ở năm 2014 thì diện tích đất tranh chấp hiện nay là đất ở đô thị (bút lục 106,107); theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/11/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thì phần đất này là đất thổ cư, nằm trong khu dân cư hiện hữu. Gia đình nguyên đơn sử dụng nhà, đất từ đó đến nay. Việc sử dụng nhà, đất của nguyên đơn là công khai, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Bị đơn cho rằng không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng lại thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng ngày 26/3/2002; ngoài văn bản này bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình. Bị đơn vẫn còn đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000737, có nhà trên đất chưa hợp thức hóa, chứng tỏ bị đơn biết việc sử dụng đất của nguyên đơn, nhưng không có ý kiến gì. Nguyên đơn không cung cấp được biên bản giao nhận số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng như nguyên đơn khai, hợp đồng cũng không ghi giá chuyển nhượng, nhưng như phân tích ở trên nguyên đơn đã sử dụng đất từ năm 2002, đã làm nhà trên đất để gia đình sinh sống ổn định từ đó đến nay, bị đơn biết nhưng không phản đối, không tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận việc chuyển nhượng đất cho người khác đã nhận hết tiền và không tranh chấp gì; bị đơn không tranh chấp với nguyên đơn về diện tích đất 54,3m² hay số tiền chuyển nhượng, cũng không có yêu cầu gì với nguyên đơn.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 15/11/2019, thì phần đất tranh chấp đáp ứng điều kiện để được tách thửa theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ0-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa.

Từ các phân tích nói trên, có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo “Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2002, hợp đồng này giữa hai bên có đủ điều kiện để công nhận, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện xin công nhận hợp đồng của nguyên đơn là đúng quy định.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc không đồng ý cho nguyên đơn mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00737 ngày 24/3/2000, vì ông không hứa cho nguyên đơn mượn và về mặt tình người bị đơn có thể cho nguyên đơn mượn nhưng bị đơn sợ mất tài liệu này nên cũng không đồng ý cho mượn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ Khoản 3 Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 1995 có quy định về nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất như sau: *“3- Chuyển giao đất cho bên nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thỏa thuận trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất”*. Tại Khoản 1 Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995 có quy định về quyền của bên nhận quyền sử dụng đất như sau: *“1- Yêu cầu bên chuyển quyền sử dụng đất giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất”*. Mặt khác, việc bị đơn giao bản chính để tách thửa diện tích đất 54,3m sẽ được bên nhận giấy chứng nhận lập biên nhận, bên nhận sẽ chịu trách nhiệm đối với bị đơn về việc nhận tài liệu này theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng do sợ mất bản chính giấy

chứng nhận nên không cho nguyên đơn mượn là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ cho ông Tống Hữu A và vợ là bà Phạm Thị E mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để nguyên đơn tiến hành thủ tục tách thửa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất tranh chấp là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập đầy đủ chứng cứ và theo đúng quy định của pháp luật, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định, không có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn.

Tuy nhiên, để đảm bảo cho việc thi hành án, cần phải sửa bản án sơ thẩm về việc trong trường hợp bị đơn không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nguyên đơn tách thửa đất, thì nguyên đơn được căn cứ bản án này để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tách thửa, sang tên diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Tống Hữu A và bà Phạm Thị E đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với tổng số tiền là 18.950.000 (mười tám triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn (có ông Phạm Xuân B đại diện) tự nguyện nộp các chi phí tố tụng này nên ghi nhận và sửa án sơ thẩm về nội dung này. Nguyên đơn đã nộp đủ các chi phí tố tụng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D phải chịu phần án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đồng bị đơn không phải nộp. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Ái D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích nói trên là có căn cứ, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 184, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 707, Khoản 3 Điều 709, Khoản 1 Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, Mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Khoản 2 Điều 29 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D về việc xin hủy bản án dân sự sơ thẩm. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Công nhận “Tờ Hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2002 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Đặng Thị Ái D với ông Tống Hữu A về việc ông C, bà D chuyển nhượng cho ông A, bà E phần đất có diện tích 54,3m², thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 11, Bộ địa chính phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2005); thuộc thửa 4000, tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã TH, huyện MH, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (được thể hiện tại tờ bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49133/TTĐĐBĐ_Q12 ngày 15/11/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00737 QSDĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C ngày 24/3/2000, là có giá trị.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D phải có nghĩa vụ giao cho ông Tống Hữu A và bà Phạm Thị E mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00737 QSDĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C ngày 24/3/2000 để ông A và bà E tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà D theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D không giao cho ông Tống Hữu A và bà Phạm Thị E mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00737 QSDĐ/Q12/2000 do Ủy ban nhân dân Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Ái D và ông Nguyễn Văn C ngày 24/3/2000, thì ông A, bà E được quyền căn cứ bản án này để liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên diện tích đất 54,3m² nói trên sang tên ông A, bà E theo quy định của pháp luật.

3/ Chi phí tố tụng: Ông Tống Hữu A và bà Phạm Thị E đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với tổng số tiền là 18.950.000 (mười tám triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn (có ông Phạm Xuân B đại diện) về việc đồng ý nộp các chi phí tố tụng nói trên. Nguyên đơn đã nộp đủ các chi phí tố tụng.

4/Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị Ái D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Tống Hữu A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002074 ngày 25/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Đồng bị đơn không phải nộp. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Ai D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0105038 ngày 08/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

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).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận O, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận O;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh
(Đã ký và đóng dấu)