

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIỜ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST

Ngày: 28/10/2020.

*V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ và
hợp đồng hùn vốn mua đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIỜ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thành Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Văn Lộc.

Bà Lê Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Tp Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Vương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 10 năm 2020, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng hùn vốn mua đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phong Vân, sinh năm: 1972(có mặt).

Địa chỉ: 445, Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP.HCM.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Việt D, sinh năm: 1961(có mặt).

Địa chỉ: 447, Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP.HCM.

3. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm: 1970(vắng mặt).

Địa chỉ: 445, Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn: Bà Dương Thị Kim Thảo(có mặt).

Địa chỉ: 445, Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP.HCM.

Theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2020.

4. Bị đơn: Bà Dương Thị Kim Thảo, sinh năm: 1972(có mặt).

Địa chỉ: 445, Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP.HCM.

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

Ông Nguyễn Tuấn TH, sinh năm: 1995 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 62/20/08 ấp Bình Trung, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP. HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Minh Đ(Có mặt).

Địa chỉ: 115, ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP. HCM.

Theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Minh Đ(Có mặt).

Địa chỉ: 115, ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP.Hồ Chí Minh.

7. Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn B(Có mặt).

Địa chỉ: 409, ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh.

Ông Võ Tấn PH(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 30/5A, Gò Ô môi, khu phố 2, P.Phú Thuận, Q.7, TP.Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Phong V trình bày: Trước đây tôi và ông Nguyễn Việt D(anh ruột) có hùn mua miếng đất số thửa 404, bản đồ số 92 có diện tích 765m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04618 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, tọa lạc tại ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, sau khi tôi với ông D hùn mua miếng đất thì chúng tôi có đồng ý cho ông Nguyễn Thanh Ph đứng tên người sử dụng phần đất này giùm cho tôi với ông D .

Được biết ông D , ông Ph tự ý bán phần đất này cho ông Nguyễn Tuấn TH mà không có sự đồng ý của tôi, vì vậy tôi khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất giữa ông Ph , bà Th với ông Tuấn TH theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000170, ngày 10/01/2019 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T, và yêu cầu buộc ông D , ông Ph , bà Th phải chia đôi diện tích đất trên cho tôi, và bồi thường chi phí san lấp ½ nền đất trên phần đất tranh chấp cho tôi.

Phía bị đơn ông Nguyễn Việt D trình bày:

Tôi với ông V không có hùn vốn gì về mua phần đất có diện tích 765m² số thửa 404, bản đồ số 92, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04618 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ tọa lạc tại ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ. Phần đất trên chỉ có tiền của tôi bỏ ra mua và cho em tôi là ông Nguyễn Thanh Ph đứng tên (ông Ph , ông V là em ruột của tôi). Sau khi chuyển nhượng phần đất trên là do chính tôi là người đứng ra cùng với ông Ph chuyển nhượng cho ông Tuấn TH

và ông Đ , không có liên quan gì đến ông V trong việc hùn vốn mua bán. Việc giao dịch mua bán đất cho ông Thanh tôi có liên hệ với ông Đ và cùng thỏa thuận mua bán với ông Đ sau đó thì ông Tuấn TH là người đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng.

Phần đất này nằm phía trước đất của ông Vân, tại thời điểm đó ông V mới kêu tôi mua phần đất phía trước để cùng nối tiếp liền kề với đất phía sau của ông Vân, vì chỗ anh em nên tôi quyết định mua, đưa tiền cho em tôi và cho em ruột tôi là ông Nguyễn Thanh Ph đứng tên dùm tôi.

Theo tôi nguyên nhân việc ông V khởi kiện là vì phần đất của tôi bán là nằm phía trước phần đất ông Vân, nếu bán phần đất này thì phần đất phía sau của ông V không còn giá trị cao nên ông V khởi kiện đến Tòa án.

Ngoài ra, đối với việc san lấp của ông V là việc làm tự ý thực hiện không hỏi ý kiến của tôi và ông sử dụng phần đất này gần 20 năm không trả khoản chi phí nào. Vì vậy, ông V yêu cầu tôi trả ½ chi phí san lấp tôi không đồng ý và yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông Thanh, ông Đ .

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Ph có đại diện là bà Kim Thảo trình bày:

Tôi đồng ý lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Việt D là không đồng ý trả chi phí san lấp cho ông V và yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông Thanh, ông Đ .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Minh Đ đồng thời là người đại diện cho ông Nguyễn Tuấn TH trình bày:

Ngày 10/01/2019 tôi có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất số thửa 404, bản đồ số 92 có diện tích 765m², tọa lạc tại ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ với ông Nguyễn Thanh Ph, bà Dương Thị Kim Th tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, số công chứng 000170, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng tôi cùng ông Tuấn TH trực tiếp liên hệ với ông Ph , bà Thảo, ông D để lập thủ tục chuyển nhượng và giao tiền, khi chuyển nhượng phía ông Ph , bà Th và ông D không đề cập gì đến việc hùn vốn mua đất với ai khác ngoài việc nói có nhờ ông Nguyễn Thanh Ph đứng tên hộ và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên ông Nguyễn Thanh Ph nên tôi và ông Tuấn TH thực hiện việc chuyển nhượng với ông Ph , bà Th.

Việc ông V khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán giữa tôi với ông Ph bà Th thì tôi không đồng ý, vì việc hùn tiền mua đất giữa anh em ông D ông V tôi không biết và cũng không được ai cho biết việc này, chúng tôi nhận chuyển nhượng đúng người đứng tên trên quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng qui định của pháp luật, để bảo vệ quyền

và lợi ích hợp pháp của tôi vì tôi là người thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với yêu cầu chi trả chi phí san lấp, đây là chuyện cá nhân giữa ông D , ông Ph và ông V tự giải quyết tôi không có ý kiến gì.

Ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông cam kết khai đúng sự thật của vụ án, như sau: Tôi chỉ là người đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên trước đó, ngoài ra tôi không biết gì về chuyện liên quan tranh chấp với anh em ông D .

Ý kiến của người làm chứng ông Võ Tấn PH vắng mặt nhưng có ý kiến xác định có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn TH và ông Nguyễn Thanh Ph và bà Dương Thị Kim Th, ngoài ra ông không biết gì.

Tại phiên toà nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định không thỏa thuận gì với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Phong V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Ph, bà Dương Thị Kim Th với ông Nguyễn Tuấn TH và yêu cầu buộc ông D , ông Ph , bà Th phải chia đôi diện tích đất trên cho ông Ph Vân và bồi thường chi phí san lấp ½ nền đất trên phần đất tranh chấp cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên trong thời gian chuẩn bị xét xử, Tòa án có vi phạm Điều 233 BLTTDS 2015 trong việc ra quyết định đưa vụ án ra xét xử thay vì chỉ thông báo đưa vụ án ra xét xử.

Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên, đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 138 BLTTDS 2015; Điều 26, 166, 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 117, 221, 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Phong Vân.

Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: ông Nguyễn Phong V phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Phong V khởi kiện về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc ông D, ông Ph, bà Th phải chia đôi diện tích đất, ông V có địa chỉ cư trú phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP.HCM nhưng ông thường trú trên phần đất tranh chấp liên quan đến nơi hợp đồng được thực hiện tọa lạc tại ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, xét thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 3 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về địa vị tố tụng của các đương sự:

Căn cứ vào Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự thì:

Ông Nguyễn Phong V là người khởi kiện nên tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Việt D và bà Dương Thị Kim Th là người bị khởi kiện nên tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn.

Ông Nguyễn Tuấn TH và ông Lê Minh Đ là người có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Văn B và ông Võ Tấn PH tham gia với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa số 404, tờ bản đồ số 92 diện tích 765m², tọa lạc tại ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp cho ông Nguyễn Thanh Ph là nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B.

Xét về nguồn gốc tiền bỏ ra mua đất: Tại phiên tòa, ông Ph Vân thừa nhận có nhận tiền từ ông Việt Dũng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông

Nguyễn Văn B, lời thừa nhận của ông V phù hợp với lời khai của ông Việt D có đưa tiền cho ông V khoảng 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) mua đất và lời khai của ông B cho rằng có nhận tiền từ ông V và làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên. Kết quả giám định cũng xác định ông B có nhận tiền nhưng không rõ thời điểm nhận tiền.

Không có căn cứ cho rằng ông Ph Vân đã bỏ tiền ra để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên, vì lời khai của ông V có nhiều mâu thuẫn, số tiền chuyển nhượng diện tích 765m² đất nêu trên thời điểm năm 2007 là 229.500.000đ(hai trăm hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo chứng cứ là: “ Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất” do ông V cung cấp, trong khi ông D đã đưa cho ông V khoảng 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) gần gấp 04 lần số tiền bỏ ra nhận chuyển nhượng thời điểm đó nên không thể có phần hùn của ông V.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định nguồn tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn B là của ông Việt D đưa cho ông V, mà không có phần hùn của ông V bỏ ra.

Xét về tính pháp lý của “Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất”: Khi khởi kiện, ông V có cung cấp chứng cứ là ““Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất” đề ngày 10/6/2007. Xét về hình thức và nội dung thì Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất không được lập theo quy định của pháp luật, phần đầu chỉ ghi tên mà không có chữ ký xác nhận của những người bỏ tiền ra hùn vốn cũng như chữ ký xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và người làm chứng...

Tại phiên tòa, ông Ph V thừa nhận rằng: “Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất” đề ngày 10/6/2007 là tờ giấy mà ông đã viết vào năm 2017 và nhờ ông Nguyễn Thanh Ph xác nhận phía dưới người đứng tên hộ và ký tên. Lời thừa nhận của ông Ph V phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Thanh Ph ngày 25/4/2019 là ông có ký dùm cho ông V tờ thỏa thuận hùn vốn đề ngày 10/6/2007, vì lý do ông V không đồng ý cho ông D bán phần đất trên cho ông Đ , ông Thanh, đồng thời xác định không có việc hùn vốn.

Như vậy, có cơ sở xác định qua lời khai của ông V và lời khai của ông Ph thì Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất được ký lùi ngày, tháng, năm, tức là từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TH, ông Đ về sau.

Giải thích lý do vì sao “Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất đề ngày 10/6/2007” lại được ký năm 2017, ông Ph V cho rằng trước đây khoảng năm 2007 – 2008 có giấy hùn vốn mua đất nhưng đã bị thất lạc không còn, sau này ông mới nhờ ông Ph ký lại để làm tin.

Với những chứng cứ và lời khai như nhận định trên của ông Ph V, Hội đồng xét xử xác định “Tờ thỏa thuận hùn vốn mua đất đề ngày 10/6/2007” được ký lại năm 2017 nên không có giá trị chứng minh cho việc hùn vốn của ông V, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất là 382,5m² thửa 404, tờ bản đồ số 92 của ông Ph V.

Xét đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thanh Ph, bà Kim Th với ông Tuấn TH Thời điểm năm 2019 khi hai bên gặp nhau thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Thanh Ph là người đứng tên hợp pháp quyền sử dụng đất diện tích đất 765m² thuộc thửa số 404, tờ bản đồ số 92, tọa lạc tại ấp Bình An, xã Bình Khánh, huyện Cần Giò, TP.HCM. Do đó, hai bên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định tại các Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Ph, bà Dương Thị Kim Th với ông Nguyễn Tuấn TH là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu chi phí san lấp: Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện ông Ph V không yêu cầu, cho đến ngày 16/3/2020 là ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử lần thứ I thì ông V mới có đơn yêu cầu xem xét chi phí san lấp, Xét yêu cầu này, thấy rằng đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tuy vậy để đảm bảo quyền lợi của đương sự, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ, qua biên bản ghi lời khai của ông Ph V ngày 29/9/2020, ông xác định thời điểm đó do ông san lấp phần đất liền kề của mình nên đã tự ý san lấp luôn đất nền của ông D mà không hỏi ý kiến của ông D, ông không nhớ số tiền đã bỏ ra san lấp là bao nhiêu, không nhớ người thuê san lấp ở đâu, và cũng không có giấy tờ gì về việc chi phí san lấp, việc này cũng không có ai biết. Đến ngày 12/10/2020 ông V có nộp cho Tòa án bảng kê tài sản trên phần đất tranh chấp là 573.750.000đ nhưng chỉ là tự bảng kê cá nhân ông V không có xác nhận cũng như căn cứ để chứng minh kèm theo.

Phía ông D cũng xác định có san lấp nhưng ông V tự ý san lấp không hỏi ý kiến ông và ông cũng không biết san lấp bao nhiêu tiền và vì ông V sử dụng đất ông miễn phí hơn 10 năm nay nên không đồng ý hỗ trợ số tiền này. Phía ông Đ cùng đại diện cho ông Thanh cũng không đồng ý hỗ trợ số tiền này.

Hội đồng xét xử đã thu thập đầy đủ chứng cứ về yêu cầu san lấp, qua lời trình bày của ông Ph V, ông D, ông Đ cho thấy việc san lấp là có thật nhưng chưa có căn cứ để chứng minh, đồng thời yêu cầu này ông V đưa ra sau khi Tòa án đã tiến hành phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ. Do đó, Tòa án không thụ lý giải quyết yêu cầu này trong vụ án, ông V có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

Quan điểm đề xuất hướng giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ, phù hợp với các tình tiết và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài lời khai và chứng cứ ông Ph V cung cấp như trên, không còn chứng cứ nào khác để ông Ph V chứng minh cho việc hùn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng tranh chấp nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ph V.

Buộc ông Nguyễn Ph V có trách nhiệm di dời căn nhà tạm, các máy móc thiết bị, trụ điện và các cây trái, vật kiến trúc khác(nếu có) trên đất để giao trả đất lại cho ông Nguyễn Thanh Ph để ông Ph , bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Tuấn TH.

Cho tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph , bà Th và ông TH, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục theo quy định.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2019 được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Người nộp khoản tiền bảo đảm được nhận lại số tiền đã nộp để bảo đảm.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và các chi phí thẩm định, định giá; ông Đ , ông TH chịu chi phí giám định, bản vẽ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 138 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 221 và 502 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 26; 166; 167; 188; 203 Luật đất đai.

Căn cứ vào các Điều 2, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phong V đối với ông Nguyễn Thanh Ph, Dương Thị Kim Th và ông Nguyễn Việt D.

Buộc ông Nguyễn Phong V có trách nhiệm di dời căn nhà tạm mái lá, nền gạch, cột cây, vách tường và ván(đã qua sử dụng), một phần mái che cột cây, mái lá(đã qua sử dụng), các máy móc thiết bị, trụ điện và các cây trái, vật kiến trúc khác trên đất để giao trả đất lại cho ông Nguyễn Thanh Ph, bà Dương Thị Kim Th với diện tích đất là 765m² thuộc thửa số 404, tờ bản đồ số 92, tọa lạc tại xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP.HCM thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H04618 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cấp ngày 06/4/2007 cho ông Nguyễn Thanh Ph do ông Nguyễn Phong V đang chiếm dụng, để ông Ph, bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tuấn TH theo quy định(đính kèm bản vẽ hiện trạng ngày 04/10/2019).

Cho tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000170, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 giữa ông Nguyễn Thanh Ph, bà Dương Thị Kim Th và ông Nguyễn Tuấn TH, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục theo quy định.

Tách yêu cầu bồi thường chi phí san lấp của ông Nguyễn Phong V thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2019 được hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Người nộp khoản tiền bảo đảm được nhận lại số tiền đã nộp để bảo đảm.

2. Về án phí, chi phí thẩm định, định giá và chi phí giám định:

Ông Nguyễn Phong V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đ(ba trăm nghìn đồng), tiền án phí giá ngạch chia quyền sử dụng đất là 103.145.000đ(Một trăm lẻ ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí của ông Nguyễn Phong V đã nộp theo các lai thu AG/2011/06373 ngày 01/4/2019 và lai thu AG/2011/06374 ngày 01/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ thành án phí sơ thẩm, còn lại ông Ph V phải nộp thêm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ.

Chi phí thẩm định, định giá ông Nguyễn Phong V phải chịu là: 1.500.000đ(Một triệu năm trăm nghìn đồng)(đã nộp xong).

Chi phí giám định ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn TH phải chịu là 1.020.000đ(Một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng)(Đã nộp xong).

Chi phí bản vẽ hiện trạng là 5.000.000đ(Năm triệu đồng) ông Lê Minh Đ và ông Nguyễn Tuấn TH tự nguyện chịu(Đã nộp xong).

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý

do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Cần Giờ;
- THADS huyện Cần Giờ;
- Lưu VP, HS.

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

Lâm Thành Ngọc