

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

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

Bản án số: 645 /2022/DS-ST
Ngày: 09-3-2022
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 T - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

- 1. Ông Phạm Văn Tâm*
- 2. Ông Trần Đăng Vạn*

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Võ Hồng Duyên - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại phòng xử Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 267/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 600/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn P, sinh năm 1980 (có mặt)
Địa chỉ: 87 đường 4, khu phố 2, phường P, thành phố T.

Bị đơn: Ông Trương Thành Đ, sinh năm 1963 (có mặt)
Địa chỉ: 275 tổ 2, đường N, khu phố 3, phường T, thành phố T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị H, sinh năm 1972 (có mặt)

Chị Trương Thị Thùy D, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: 275 tổ 2, đường N, khu phố 3, phường T, thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/01/2022 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn P trình bày:

Vào ngày 09/01/2016 và ngày 11/01/2016 ông và ông Trương Thành Đ ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Đ hứa bán cho ông một phần diện tích khoảng 650 m² (trong đó: chiều rộng là 50m theo mặt hẻm 189 và chiều dài là

13m tại thửa đất số 478 tờ bản đồ số 05 phường T, Quận X, Tp. HCM. Phần lộ giới thì ông Đ phải hiến đất làm đường hoặc cho bên mua tùy ý làm đường và sử dụng. Đơn giá là 12.000.000/m² (mười hai triệu đồng 1m²) đã bao gồm đất ở và tiền san lấp mặt bằng. Ngày 09/01/2016, ông giao cọc 200.000.000 đồng và ngày 11/01/2016 ông giao tiếp tiền cọc 500.000.000 đồng. Ngày 12/01/2016 hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Phong Phú.

Trong thời gian đặt cọc chờ ông Đ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa, ông đã thanh toán tiền mua đất cho ông Đ vào các đợt như sau:

Ngày 11/5/2016 là 1.000.000.000 đồng

Ngày 22/6/2016 là 50.000.000 đồng

Ngày 24/6/2016 là 200.000.000 đồng

Ngày 09/9/2016 là: 2.517.649.000 đồng

Ngày 30/7/2016 là: 250.000.000 đồng

Ngày 13/3/2017 là: 1.000.000.000 đồng

Ngày 25/3/2017 là: 500.000.000 đồng

Ngày 15/12/2017 là: 670.000.000 đồng

Tổng cộng các đợt thanh toán tiền mua đất cho ông Đ là 6.887.649.000 đồng (sáu tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn đồng)

Tổng diện tích đất ông mua của ông Đ là: 650m² (đất ở) x 12.000.000 đồng = 7.800.000.000 đồng (bảy tỷ tám trăm triệu đồng). Vậy ông đã thanh toán tiền mua đất cho ông Đ là trên 80% số tiền mua đất.

Ngày 30/12/2017, tại Văn phòng công chứng Quận X, ông và ông Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 645m² thuộc thửa 478 tờ bản đồ 05 phường T, Quận X nay thuộc một phần thửa 1082, 1083 tờ bản đồ 24 phường T có vị trí tọa độ theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia lập ngày 04/12/2017 (ngang 40,02m, dài 14m). Cụ thể bao gồm: 560m² đất ở x 12.000.000 đồng/m² = 6.720.000.000 đồng và 85m² đất vườn thuộc hành lang lộ giới không tính tiền.

Ông nhiều lần yêu cầu ông Đ làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông thì ông Đ không thực hiện nghĩa vụ, ông yêu cầu ông Đ cung cấp sổ đỏ để ông tự đi làm thủ tục tách thửa để sang tên nhưng ông Đ cũng không đưa mà luôn tìm cách né tránh.

Ông khởi kiện yêu cầu buộc ông Trương Thành Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng là tách thửa, sang tên cho ông phần đất diện tích 645m² thuộc thửa 478 tờ bản đồ 05 phường T, Quận X nay thuộc một phần thửa 1082, 1083 tờ bản đồ 24 phường T theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng ngày 30/12/2017 có vị trí tọa độ theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia lập ngày 04/12/2017 (ngang 40,02m, dài 14m).

Ông yêu cầu ông Đ trả lại cho ông số tiền ông đã giao dư cho ông Đ là (6.887.649.000 đồng – 6.720.000.000 đồng) = 167.649.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Thành Đ trình bày: Ông xác nhận ngày 09/01/2016 có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất thửa 478 tờ bản đồ 5 phường T, Quận X diện tích khoảng 650m² (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 04/12/2017 thì diện tích là 560m² đất ở cộng 85m² vườn thuộc phạm vi lô giới) với giá 12.000.000 đồng/m² x 560m² = 6.720.000.000 đồng. Trong đó phần 85m² đất vườn không bán mà để sử dụng làm đường đi chung. Ngày 12/01/2016 ông cùng với vợ là bà Võ Thị H, con Trương Thị Thùy D, mẹ Nguyễn Thị B (mất ngày 27/11/2018) ra Văn phòng công chứng Phong Phú ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên cho ông P. Ngày 30/12/2017, tại Văn phòng Công chứng Quận X, ông và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 645m² (trong đó đất ở 560m², đất vườn 85m²) giá ghi 100.000.000 đồng để tránh đóng thuế cao. Giá thực chất mua bán phần đất này theo thỏa thuận hai bên là 12.000.000 đồng/m² x 560m² = 6.720.000.000 đồng, không tính giá 85m² đất vườn. Ông P đã giao tiền cho ông thành nhiều đợt và đợt cuối cùng ông P thanh toán số tiền mua đất cho gia đình ông tổng là 670.000.000 đồng là đủ. Nên việc ông P cho rằng giao tổng cộng 6.887.649.000 đồng là không đúng. Số tiền 500.000.000 đồng ghi nhận đặt cọc ngày 11/01/2016 là không đúng. Thực tế ngày 12/01/2016 khi hai bên ra ký công chứng đặt cọc, ông P giao thêm 300.000.000 đồng. Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2006 được Văn phòng Công chứng Phong Phú chứng thực cũng ghi số tiền cọc ông P đã giao là 500.000.000 đồng, là bao gồm số tiền 200.000.000 đồng nhận ngày 09/01/2016 và ngày 12/01/2016 ngay khi công chứng xong. Việc giao nhận số tiền 300.000.000 đồng ngày 12/01/2016 các bên không lập biên bản giao nhận riêng vì Hợp đồng công chứng đã ghi nhận. Ông xác nhận các chữ ký nhận tiền trong các biên bản giao nhận tiền ngày 09/01/2016, ngày 11/01/2016, ngày 11/5/2016, ngày 22/6/2016, ngày 24/6/2016, ngày 30/7/2016, ngày 09/9/2016, ngày 13/3/2017, ngày 25/3/2017, ngày 15/12/2017 là của ông.

Ông đồng ý tách chuyển cho ông P phần đất diện tích 645m² (trong đó đất ở 560m², đất vườn 85m²) thuộc một phần thửa 1082 và 1083 tờ bản đồ 24 phường T, Quận X (nay là thành phố T) như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông P ngày 30/12/2017 với phần đất có vị trí vị trí tọa độ theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia lập ngày 04/12/2017 (ngang 40,02m, dài 14m).

Đối với yêu cầu trả tiền dư 167.649.000 đồng, ông không đồng ý vì ông P chỉ giao đủ số tiền mua phần đất mà các bên ra công chứng, không có việc giao dư tiền như ông P trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày: Bà là vợ ông Trương Thành Đ. Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thùy D trình bày: Bà là con gái ông Trương Thành Đ. Bà thống nhất ý kiến trình bày của ông Được

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông P trình bày do ban đầu các bên thỏa thuận mua bán phần diện tích đất ở $650m^2$ (chiều rộng 50m, chiều sâu 13m sau khi trừ lộ giới), giá chuyển nhượng $12.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 650m^2 = 7.800.000.000 \text{ đồng}$. Ông đã thanh toán thành nhiều đợt cho ông Đ với tổng số tiền 6.887.649.000 đồng. Sau do phần đất 10m ngang cuối đất có phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thống nhất chừa phần này lại sẽ thực hiện việc chuyển nhượng sau nên ngày 30/12/2017 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích $645m^2$ (trong đó đất ở $560m^2$, đất vườn $85m^2$) thuộc một phần thửa 1082 và 1083 tờ bản đồ 24 phường T, Quận X (nay là thành phố Thủ Đức) nên số tiền ông đã giao cho ông Được dư 167.649.000 đồng. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn tách thửa và sang tên cho ông phần đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017; yêu cầu ông Đ trả số tiền 167.649.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Thành Đ đồng ý tách thửa và sang tên cho ông P phần đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông P ngày 30/12/2017.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H không đồng ý với yêu cầu trả số tiền 167.649.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thùy D thống nhất ý kiến của ông Đ và bà H.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử từ ngày thụ lý vụ án đến ngày đưa vụ án ra xét xử vi phạm thời hạn xét xử theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc thực hiện tách thửa, sang tên phần đất diện tích $645m^2$ (trong đó đất ở $560m^2$, đất vườn $85m^2$) thuộc một phần thửa 1082 và 1083 tờ bản đồ 24 phường T, Quận X (nay là thành phố T) cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 167.649.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Ông Nguyễn P khởi kiện yêu cầu ông Trương Thành Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa

lạc tại phường T, thành phố T nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bà Trần Thị Thu S (vợ ông Nguyễn P) có bản cam kết số tiền ông P sử dụng mua phần đất của ông Trương Thành Đ là tài sản riêng của ông P. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì nên Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 585704, số vào sổ cấp GCN: CH 05755 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 30/3/2016 cho hộ ông Trương Thành Đ thì thửa 1082, 1083 được thành lập từ thửa số 478 tờ bản đồ 5 (TL 02/CT-UB) phường T, Quận X (chuyển mục đích sang đất ở). Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận QSDĐ số N 476610 vào sổ số 01006 QSDĐ/TNP.B do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 9/10/2002. Ngày 08/02/2017, toàn bộ quyền sử dụng đất này cập nhật sang tên cá nhân ông Trương Thành Đ.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/12/2017 giữa ông Trương Thành Đ và ông Nguyễn P có nội dung: Ông Đ chuyển nhượng cho ông P phần đất diện tích $645m^2$ (trong đó diện tích đất ở $560m^2$, đất vườn $85m^2$) thuộc thửa 1082, 1083 tờ bản đồ số 24 phường T, Quận X có vị trí, kích thước và diện tích theo bản vẽ số 458/T-12-2017/PG do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia đo vẽ lập ngày 04/12/2017. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Theo lời khai của các đương sự thì giá chuyển nhượng phần đất ở là 12.000.000 đồng/ m^2 , phần đất vườn $85m^2$ không tính tiền nên giá Hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên được các đương sự xác định là 12.000.000 đồng/ $m^2 \times 560m^2 = 6.720.000.000$ đồng.

Xét ông P và ông Đ có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/12/2017 ; mục đích và nội dung Hợp đồng này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật nên căn cứ Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/12/2017 giữa các bên nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Xét ông Đ đồng ý tách thửa, sang tên cho ông P phần đất diện tích $645m^2$ (trong đó diện tích đất ở $560m^2$, đất vườn $85m^2$) thuộc thửa 1082, 1083 tờ bản đồ số 24 phường T, Quận X (nay là thành phố T) có vị trí, kích thước và diện tích theo bản vẽ số 458/T-12-2017/PG do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương

mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia lập ngày 04/12/2017 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.3] Về việc giao nhận tiền, ông Đ xác nhận ký tên trong các biên bản giao nhận tiền ngày 09/01/2016 là 200.000.000 đồng, ngày 11/5/2016 là 1.000.000.000 đồng, ngày 22/6/2016 là 50.000.000 đồng, ngày 24/6/2016 là 200.000.000 đồng, ngày 09/9/2016 là: 2.517.649.000 đồng, ngày 30/7/2016 là: 250.000.000 đồng, ngày 13/3/2017 là: 1.000.000.000 đồng, ngày 25/3/2017 là: 500.000.000 đồng, ngày 15/12/2017 là: 670.000.000 đồng. Tuy nhiên các đương sự có tranh chấp với nhau về số tiền giao nhận từ ngày 09/01/2016 đến ngày 12/01/2016.

Căn cứ biên nhận ngày 09/01/2016, ông Đ nhận số tiền 200.000.000 đồng, biên nhận ngày 11/01/2016 ông Đ nhận số tiền 500.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2016 ghi số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

Xét ông Đ xác nhận ông P đã thanh toán đủ tiền mua đất diện tích 560m² là 6.720.000.000 đồng. Các bên không tranh chấp gì về số tiền đã giao nhận từ ngày 11/5/2016 đến ngày 15/12/2017 nên trường hợp nếu đúng như lời ông Đ trình bày từ 09/01/2016 đến ngày 12/01/2016, ông P chỉ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng chứ không phải 700.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch phải là 200.000.000 đồng chứ không phải là 167.649.000 đồng.

Xét ông Đ thừa nhận có ký tên tại biên bản giao nhận tiền ngày 11/01/2016, đồng thời ông Đ không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh ngày 11/01/2016 ông P không giao 500.000.000 đồng mà ngày 12/01/2016 sau khi công chứng mới giao thêm 300.000.000 đồng nên lời trình bày của ông Đ cho rằng ngày 11/01/2016 không có nhận số tiền 500.000.000 đồng là không có cơ sở.

Xét theo các hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2016, ngày 11/01/2016 và ngày 12/01/2016 các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ở diện tích 650m² và các đợt thanh toán tiền của ông P đều trước ngày các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2017 nên việc ông Phong trình bày đã thanh toán tiền mua đất ở theo thỏa thuận diện tích 650m² (sau này chỉ ký mua bán 560m²) với tổng số tiền 6.887.649.000 đồng nên giao dư số tiền 167.649.000 đồng là có cơ sở. Do đó cần buộc ông Đ giao trả số tiền 167.649.000 đồng cho ông P.

[3]. Về chi phí định giá và chi phí đo vẽ 11.246.130 đồng ông P đã đóng. Ông P tự nguyện chịu các chi phí này nên ông Đ không phải hoàn trả các chi phí này cho ông P.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên ông Trương Thành Đ phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và chịu án phí trên tổng số tiền 167.649.000 đồng là (167.649.000 đồng x5%) = 8.382.450 đồng. Tổng cộng 8.682.450 đồng.

Ông Nguyễn P không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.900.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0009811

ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc thực hiện tách thửa, sang tên phần đất diện tích 645m² (trong đó đất ở 560m², đất vườn 85m²) thuộc một phần thửa 1082 và 1083 tờ bản đồ 24 phường T, Quận X (nay là thành phố T) cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 167.649.000 đồng và bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
- Áp dụng các điều 117, 357, 468, 500, 501, 502, Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn P được quyền sử dụng phần đất 645m² (trong đó diện tích đất ở 560m², đất vườn 85m²) thuộc thửa 1082, 1083 tờ bản đồ số 24 phường T, Quận X (nay là thành phố T) có vị trí, kích thước và diện tích theo bản vẽ số 458/T-12-2017/PG do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia lập ngày 04/12/2017 (Bản vẽ này là một bộ phận không tách rời của bản án).

Ông Trương Thành Đ có trách nhiệm và ông Nguyễn P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất 645m² (trong đó diện tích đất ở 560m², đất vườn 85m²) thuộc thửa 1082, 1083 tờ bản đồ số 24 phường T, Quận X (nay là thành phố Thủ Đức) có vị trí, kích thước và diện tích theo bản vẽ số 458/T-12-2017/PG do Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ xây dựng- đo đạc Phan Gia lập ngày 04/12/2017 cho ông Nguyễn P theo quy định pháp luật ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Trương Thành Đ không tự nguyện thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn P, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 585704, số vào sổ cấp GCN: CH 05755 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 30/3/2016 cho hộ ông Trương Thành Đ, cập nhật sang tên ông Trương Thành Đ ngày 08/02/2017 để điều chỉnh lại diện tích đất mà ông Đ được sử dụng.

2. Ông Trương Thành Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn P số tiền 167.649.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thành Đ phải nộp án phí 8.682.450 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.

Hoàn lại cho ông Nguyễn P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.900.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0009811 ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, 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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM
- VKSND tp.T;
- Chi cục THADS tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Phương Thảo