

Bản án số: 50/2021/DS-ST
Ngày 08-12-2021
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Tú Nhi;
2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ .

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 495/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2021/QĐST-DS ngày 03/12/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hữu M, sinh năm 1976; địa chỉ: Nhà số A, đường B, khu phố Đ, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn L, thị trấn E, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, là đại diện theo ủy quyền, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Hiếu Ng, sinh năm 1980; địa chỉ: Nhà số B, khu phố Đ, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tổng Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: Nhà số A đường B, khu phố Đ, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hữu M và người đại diện hợp pháp của ông M trình bày:

Ngày 07/01/2007 nguyên đơn ông Lê Hữu M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích $80m^2$ thuộc một phần thửa đất 375, đất tọa lạc số 46/4B (số cũ 118/5B), ấp Đông An, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương của ông Phan Hiếu Ng với giá 60.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được hai bên lập thành giấy tay “Giấy thỏa thuận mua bán đất” không được công chứng, chứng thực. Sau khi ký “Giấy thỏa thuận mua bán đất” hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền, nhận đất. Ông Lê Hữu M đã nhận đất xây nhà và sinh sống ổn định đến nay. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đến khi khởi kiện tại tòa án, ông M đã nhiều lần yêu cầu ông Ng làm thủ tục tách thửa nhưng ông Ng không có thiện chí vì cho rằng diện tích nhà đất ông M nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Bình Dương. Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận mua bán đất” lập ngày 07/01/2007 giữa ông M với ông Phan Hiếu Ng là hợp pháp.

+ Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông M đối với đất và nhà ở trên đất có diện tích $84,8m^2$ (theo đo đạc thực tế), nhà đất tọa lạc số A, khu phố Đ, phường T, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Tại bản tự khai ngày 15/01/2021 bị đơn ông Phan Hiếu Ng trình bày: thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, quá trình giao nhận tiền, giao nhận đất trên thực địa. Khi chuyển nhượng ông Ng chưa có điều kiện làm thủ tục tách thửa cho ông M, hiện nay thủ tục tách thửa lại vướng quy định của UBND tỉnh Bình Dương nên ông chưa làm thủ tục tách thửa cho ông M được. Quá trình tòa án tiến hành tố tụng, đo đạc thực tế ông Ng biết được phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông M từ năm 2007 đã bị gộp chung vào phần diện tích đường đi do ông trừ ra để cho các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông có lối đi ra đường công cộng tại “Giấy cam kết về việc giảm diện tích đất” lập ngày 22/5/2013 (sau đây gọi là Giấy cam kết). Tại thời điểm lập Giấy cam kết ông không tiến hành đo đạc thực tế con đường và cũng không nhớ còn một số hộ dân đã nhận chuyển nhượng đất của ông trước đó nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần diện tích đất chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($1.584,7m^2$) với diện tích đo đạc thực tế ông đang làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Nh ($838,3m^2$) là $746,4m^2$ được ông cam kết giảm và nguyên nhân giảm là trừ làm đường đi chung cho các hộ dân. Sau khi lập Giấy cam kết giảm diện tích $746,4m^2$ và chuyển nhượng hết cho bà Tô Hồng Nh diện tích $838,3m^2$ đất thì UBND thị xã Dĩ An đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4904QSDĐ/TĐH cấp ngày 26/3/2003 cho ông. Nay ông M khởi kiện, ông đồng ý với yêu cầu của ông M.

- *Tại bản tự khai ngày 29/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị T trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Hữu M, bà thống nhất với toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn ông Lê Hữu M và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu M. Bà đề nghị tòa án giải quyết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

- *Tại Văn bản số 683/UBND-TNMT ngày 02/4/2021, Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An trả lời:*

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 4904QSDĐ/TĐH đối với diện tích đất 4.071m² thuộc thửa đất số 375, 376 tờ bản đồ số 08: Ghi nhận trong thành phần hồ sơ cấp GCNQSDĐ được lưu tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Dĩ An có Biên bản về việc đo đạc, cắm mốc ranh giới, xác M nguồn gốc đất xin cấp chứng nhận QSDĐ ngày 18/12/2002 được UBND xã Tân Đông Hiệp ký xác nhận ngày 24/12/2002.

Căn cứ Quyết định số 508/2000/QĐ-UBND ngày 28/7/2000 của UBND huyện Dĩ An về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì việc UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp GCN 4904QSDĐ/TĐH ngày 26/02/2003 cho ông Phan Hiếu Ng là phù hợp trình tự thủ tục.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 642/643/644-2021 ngày 23/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An thì thửa đất thuộc một phần thửa đất 376, tờ bản đồ số 8 (số thửa theo VN-2000: 1 phần thửa 1620; 1 phần thửa đất 1618; 1 phần thửa 1621) thuộc GCNQSDĐ số vào sổ 4904 QSDĐ/TĐH ngày 26/02/2003 cho ông Phan Hiếu Ng đã được thu hồi.

Đối với nội dung chênh lệch diện tích giữa GCNQSDĐ ông Ng được cấp ngày 26/02/2003 với diện tích đất trên thực tế đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để được cung cấp thêm thông tin trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại Văn bản số 1848/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐ&BĐ ngày 23/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An cung cấp thông tin cho Tòa án như sau:*

Phần diện tích ông M đang quản lý sử dụng trước đây là thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4904QSDĐ/TĐH ngày 26/02/2003 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp cho ông Phan Hiếu Ng. GCN của ông Ng đã được thu hồi theo đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được VPĐK quyền sử dụng đất xác nhận ngày 07/10/2013.

Căn cứ đơn đăng ký biến động được VPĐK quyền sử dụng đất xác nhận ngày 07/10/2013 có nội dung ông Ng trình bày nguyên nhân là làm đường đi và thiếu đất; Căn cứ giấy cam kết được UBND phường Tân Đông Hiệp xác nhận ngày 22/5/2013; Căn cứ biên bản xác M hiện trạng sử dụng đất của ông Phan Hiếu Ng được UBND phường Tân Đông Hiệp xác nhận ngày 14/6/2013 và Báo

cáo số 105/BC-UBND ngày 25/6/2013 của UBND phường Tân Đông Hiệp về việc xác M hiện trạng sử dụng đất của ông Phan Hiếu Ng có nội dung nguyên nhân giảm:” Do ông Ng cắt trừ để làm đường đi lại thuận tiện, cam kết không có thắc mắc, khiếu nại về sau. Hiện có 17 hộ dân cùng đi lại trên con đường này”.

– *Tại Văn bản số 676/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc cung cấp thông tin thửa đất, Ủy ban nhân dân phường Tân Đông Hiệp cho biết như sau:*

Khi tiến hành xác M hiện trạng sử dụng đất của ông Phan Hiếu Ng, thường trú B khu phố Đ, phường T, thành phố Dĩ An, Ủy ban nhân dân phường không tổ chức đo đạc thực địa, Công chức địa chính có lập biên bản xác M hiện trạng, không lập hồ sơ hiện trạng vì có Mạnh trích lục địa chính có đo đạc địa chính số hiệu TĐH.8TĐH.1.2093.D(ĐCBV) được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2013.

+ Phần diện tích $84,8m^2$ (ký hiệu B trong Mạnh trích lục-là diện tích đất ông Lê Hữu M đang quản lý sử dụng) có nằm trong diện tích $746,4m^2$ được đề cập trong Biên bản xác M ngày 19/6/2013 và Báo cáo số 105/BC-UBND ngày 25/6/2013 và giấy cam kết giảm diện tích đất do UBND phường chứng thực số 697, quyền 1 SCT/CK ngày 22/5/2013.

+ Tại thời điểm xác M hiện trạng ngày 19/6/2013, công chức địa chính chỉ kiểm đếm số lượng công trình có trên đất, không lập danh sách của những người đang sử dụng đất. Vì vậy, UBND phường không xác định được có hộ ông Lê Hữu M sử dụng tại thời điểm năm 2013.

+ Hiện trạng đường đi nội bộ tại thời điểm UBND phường xác M ngày 19/6/2013 so với con đường hiện nay (theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 2029-2021 do CNVPĐKĐĐ thành phố Dĩ An ký xác nhận ngày 09/6/2021) về hình thể không thay đổi, diện tích có thay đổi. (Nguyên nhân, không đo đạc thực tế mà chỉ trừ số học).

+ UBND phường không xác định được ông M xây dựng vào thời điểm nào. Tuy nhiên, qua rà soát nhân hộ khẩu ông M có đăng ký tạm trú KT3 số 080035118 tại tổ 14 khu phố Đông An do công an phường Tân Đông Hiệp cấp tại sổ đăng ký tạm trú số 227/05 ngày 11/6/2008, trước thời điểm UBND phường lập Biên bản xác M ngày 19/6/2013.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Diện tích đất $84,8m^2$, diện tích nhà xây dựng $70,7m^2$, 01 đồng hồ nước máy.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 29/3/2021: các đương thống nhất đơn giá đất là 14.000.000đ/ $1m^2$, thành tiền: 1.187.200.000 đồng. Đối với các tài sản trên đất các đương sự thống nhất không tranh chấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và họ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An nhận định:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung: Quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận vào ngày 07/01/2007, các bên lập “Giấy thỏa thuận mua bán đất” có nội dung: Ông Phan Hiếu Ng đồng ý bán cho ông Lê Hữu M và bà Tống Thị T diện tích đất $4 \times 20 = 80m^2$ thuộc một phần thửa đất số 375 với số tiền 60.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp Đông An, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An (nay là khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, trong hợp đồng các bên còn thỏa thuận về tính hợp pháp của thửa đất và thỏa thuận đền bù nếu không nhận chuyển nhượng. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng hai bên đã tiến hành giao, nhận tiền và giao, nhận đất cho nhau. Ông M nhận đất xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2008 đến nay. Đây là tình tiết được các đương sự thừa nhận nên là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng M theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Phần đất ông Phan Hiếu Ng chuyển nhượng cho ông Lê Hữu M, bà Tống Thị T có diện tích $84,8m^2$ (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất 375, một phần thửa đất 376, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 4904QSDĐ/TĐH do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 26/02/2003 cho ông Phan Hiếu Ng, theo bản đồ VN-2000 thuộc một phần thửa 1618, một phần thửa 1620, một phần thửa 1621. Quá trình tố tụng các đương sự đều thống nhất xác định vị trí đất trên thực địa với phần diện tích đất ông Ng chuyển nhượng cho ông M, bà T là một và thống nhất với diện tích theo mảnh trích lục do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành đo đạc, cung cấp cho Tòa án, đối với diện tích tăng thêm $4,8m^2$ so với Giấy thỏa thuận mua bán đất, bị đơn xác định không tranh chấp, đồng ý với kết quả đo vẽ.

[4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận mua bán đất) ký ngày 07/01/2007 giữa ông Ng với ông M và bà T. Xét, về chủ

thẻ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng gồm ông Phan Hiếu Ng, ông Lê Hữu M, bà Tống Thị T: tại thời điểm ký kết hợp đồng những người này có đủ năng lực hành vi dân sự; về mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm đạo đức xã hội, không trái quy định pháp luật, các bên thực hiện giao dịch hoàn toàn tự nguyện; đất chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng đất. Về hình thức của hợp đồng: Giấy thỏa thuận mua bán đất được viết tay có chữ ký của các bên nhưng không được công chứng, chứng thực nên chưa tuân thủ quy định tại các Điều 134, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức *“thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch dân sự vô hiệu”*.

[5] Theo hồ sơ Tòa án thu thập được và lời khai của bị đơn thể hiện năm 2013, bị đơn tiến hành chuyển nhượng cho bà Tô Hồng Nh phần diện tích đất còn lại là 1.584,7m² theo giấy chứng quyền sử dụng đất sổ vào sổ 4904QSDĐ/TĐH. Khi tiến hành đo đạc diện tích trên thực địa còn 838,8m² nên bị đơn đã yêu cầu điều chỉnh giảm diện tích theo “Giấy cam kết về việc giảm diện tích đất”, được UBND phường Tân Đông Hiệp chứng thực số 697, quyền 1 SCT/CK ngày 22/5/2013 và nguyên nhân giảm là cắt trừ làm đường đi chung. Tại thời điểm lập Giấy cam kết điều chỉnh giảm bị đơn không nhớ còn một số người nhận chuyển nhượng đất của bị đơn đã xây dựng nhà, sinh sống ổn định nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn cũng không tiến hành đo đạc thực tế diện tích con đường, chỉ trừ số học trên sổ với số đo thực tế diện tích đất bán cho bà Tô Hồng Nh, vì vậy phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông M cũng bị trừ vào phần diện tích đất bị đơn cam kết điều chỉnh giảm. Lời trình bày này của bị đơn cũng phù hợp với nội dung Văn bản số 676/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc cung cấp thông tin thửa đất của Ủy ban nhân dân phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An trả lời cho Tòa án. Sau khi bị đơn cam kết điều chỉnh giảm và chuyển nhượng hết cho bà Nh thì UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) đã thu hồi giấy chứng quyền sử dụng đất sổ vào sổ 4904QSDĐ/TĐH do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 26/02/2003 cho ông Phan Hiếu Ng, chính vì vậy không thể buộc các đương sự “thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn”.

[6] Từ những phân tích tại mục [4], [5] cũng như lời thừa nhận của bị đơn về việc ông M đã giao đủ tiền cho bị đơn, nguyên đơn đã nhận đất xây dựng nhà ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, điều này cũng phù hợp với sự xác nhận của UBND phường Tân Đông Hiệp tại Văn bản số 676/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc “ông M có đăng ký tạm trú KT3 số 080035118 tại tổ 14 khu phố Đông An do công an phường Tân Đông Hiệp cấp tại sổ đăng ký tạm trú số 227/05 ngày 11/6/2008, trước thời điểm UBND phường lập Biên bản xác minh ngày 19/6/2013”. Căn cứ hướng dẫn tại đoạn a.4,

điểm a, tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận mua bán đất) ngày 07/01/2007 giữa nguyên đơn ông Lê Hữu M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn ông Phan Hiếu Ng đủ điều kiện để công nhận. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu án phí và toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 91, 92, 93, 95, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 139, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 711, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu M với bị đơn ông Phan Hiếu Ng về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận mua bán đất) ký ngày 07/01/2007 giữa ông Phan Hiếu Ng với ông Lê Hữu M và bà Tống Thị T là hợp pháp.

Ông Lê Hữu M và bà Tống Thị T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Công nhận phần diện tích 84,8m² CLN (ký hiệu B trên bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 1618, một phần thửa 1620 và một phần thửa 1621, tờ bản đồ số 35, 36 tọa lạc khu phố Đông An, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Hữu M và bà Tống Thị T (có bản vẽ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hữu M tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0049198 ngày 29/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Lê Hữu M tự nguyện chịu số tiền 4.360.000 (bốn triệu ba trăm sáu mươi nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp, các đương sự đã quyết toán xong.

4. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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 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 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Đã ký

Trần Thị Kim Hoa