

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐÓP
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 29-4-2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐÓP

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thảo.

Các hội thẩm nhân dân: - Bà: Hoàng Thị Quýt.

- Ông: Nguyễn Hùng Cường.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: ông Nông Văn Thắng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đốp tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Thị Dạ Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXX-ST ngày 16 tháng 2 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2021/QĐST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Hoàng Đức C, sinh năm: 1930; địa chỉ: KP. T, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hoàng Đức C: chị Hoàng Thị N, sinh năm: 1989; địa chỉ: KP. T, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – có mặt.

- Bị đơn: ông Đinh Văn D, sinh năm: 1972; địa chỉ: KP. Tx, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà: Hoàng Thị T, sinh năm: 1974; địa chỉ: KP. Tx, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt.

+ Anh Đinh Văn K, sinh năm: 1993; địa chỉ: KP. Tx, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt.

+ Anh Đinh Đức H, sinh năm: 1997; địa chỉ: KP. Tx, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – vắng mặt.

+ Bà: Lê Thị V, sinh năm: 1954; địa chỉ: KP. Tx, TT. T, huyện B, tỉnh Bình Phước – có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2019 và trong các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Đức C và đại diện theo ủy quyền của ông C là chị Hoàng Thị N đều trình bày:

Năm 1996, ông Hoàng Đức C nhận sang nhượng một thửa đất có diện tích 3572m² của ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T, trong đó có 200m² đất thổ cư với giá 15 chỉ vàng 24k, địa chỉ mảnh đất hiện nay thuộc Kp. Thanh Bình, thị trấn Thanh Bình, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước (địa chỉ cũ là Ấp 2, xã Thanh Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước), ông C đã giao đủ tiền cho ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T. Ông D, bà T cũng đã giao đất cho ông C quản lý và sử dụng từ năm 1996 cho đến nay, giữa hai bên có lập giấy sang nhượng vườn viết tay với nhau. Từ khi được giao đất ông C đã canh tác, sinh sống ổn định từ năm 1996. Tuy nhiên, năm 1999 Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn D tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 831050, sổ vào sổ 224/QSDĐ/19/99/GĐ-UB ngày 16/12/1999. Đã nhiều lần ông C yêu cầu ông D và bà T phải tiến hành thủ tục sang tên cho ông C nhưng ông D và chị Thủy vẫn không thực hiện. Ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông D và bà T đối với thửa đất nêu trên để ông tiến hành sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại Bản tự khai ngày 23/9/2019 ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T và các biên bản làm việc của Tòa án ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T đều trình bày:

Năm 1995, ông Đinh Văn D và vợ là Hoàng Thị T có sang nhượng cho ông Hoàng Đức C một mảnh vườn với giá 15 chỉ vàng 24k, đã giao đất cho ông C quản lý và sử dụng, ông C cũng đã trả đủ vàng cho ông D, bà T, Vàng được ông C giao làm 3 lần, lần cuối trả vào năm 1996 khi trả hết tiền thì có làm giấy sang nhượng vườn viết tay không có công chứng. Thời điểm khi sang nhượng có thỏa thuận với ông C là nếu sau này không ở nữa thì nhượng lại cho vợ chồng ông D, hai bên thống nhất không bán cho người ngoài, trường hợp ông D có điều kiện sẽ mua lại.

Tại Bản tự khai ngày 06/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V trình bày: Năm 1995 bà và chồng có mua một mảnh đất của ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T diện tích 3572m², trong đó có 200m² đất thổ cư với giá 15 chỉ vàng 24k, đã giao đủ vàng cho ông D và bà T. Vợ chồng bà đã canh tác sinh sống ổn định từ

năm 1996 cho đến nay. Nhưng ông D bà T chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Nay chồng của bà là ông Hoàng Đức C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức C với ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc ông D và bà T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đức C. Ngoài ra, bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Đinh Văn K và anh Đinh Đức H không có ý kiến trình bày.

Trong quá trình giải quyết, hòa giải vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T, anh Đinh Văn K, Đinh Đức H vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Hoàng Đức C là chị Hoàng Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông C, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức C với ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đốp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng cũng có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đinh Văn D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức C và ông Đinh Văn D qua đo đạc thực tế là 3532,1m², buộc ông Đinh Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Đức C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Hoàng Đức C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức C với ông Đinh Văn

Dũng và bà Hoàng Thị T, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn cư trú tại khu phố Thanh Xuân, TT. Thanh Bình, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét Giấy sang nhượng vườn lập ngày 08/9/1996, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Đức C và ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T là có thật, thể hiện qua lời khai của Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, biên bản xác minh của Tòa án phù hợp với Giấy chuyển nhượng vườn giữa ông Hoàng Đức C và ông Đinh Văn D là vào năm 1996, bị đơn ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thủy Thủy có sang nhượng vườn với ông C và có lập Giấy sang nhượng vườn có chữ ký của ông Đinh Văn D, Hoàng Thị T, Hoàng Đức C, giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thực hiện. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng là giấy sang nhượng vườn viết tay không có thể hiện diện tích cụ thể. Tuy nhiên, năm 1999 mảnh đất chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 831050 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 224/QSDĐ/19/99/GĐ-UB ngày 16/12/1999, diện tích đất là 3572m², ông D và Thủy cũng thừa nhận chuyển nhượng mảnh vườn cho ông C theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đinh Văn D và ông D cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C quản lý. Tại Biên bản xác minh của Tòa án với Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Bình, huyện Bù Đốp thể hiện “mảnh đất này hiện ông Hoàng Đức C đang quản lý và sử dụng, mảnh đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đất tại Khu phố Thanh Bình, thị trấn Thanh Bình, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước. Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn phù hợp với vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn D vào năm 1999, diện tích chuyển nhượng là 3572m²”.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2020, diện tích thửa đất ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T chuyển nhượng cho ông Hoàng Đức C hiện nay có diện tích đất thực tế là 3532,1m², diện tích đất thực tế có sự chênh lệch so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 831050 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 224/QSDĐ/19/99/GĐ-UB ngày 16/12/1999, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3572m². Tuy nhiên, từ khi được ông D, bà T giao đất vào năm 1996 đến nay, ông C sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề về ranh giới đất, tại biên bản làm việc với ông Từ Trọng N, hộ có đất liền kề cũng thừa nhận không có tranh chấp ranh đất với ông C, ranh giới đất từ trước đến nay không có

sự thay đổi. Như vậy diện tích đất thực tế ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T chuyển nhượng cho ông Hoàng Đức C là 3532,1m².

Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là năm 1996 nên cần áp dụng Điều 131 và các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét giải quyết. Tuy nhiên, đến năm 2019 ông Hoàng Đức C mới khởi kiện ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn đang được thực hiện, chưa kết thúc do các bên chưa đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, xét nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng vẫn đang được thực hiện nên cần áp dụng Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét giải quyết.

[3] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn, bị đơn không tuân thủ về mặt hình thức chưa được công chứng chứng thực, các bên không ghi rõ thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến năm 1999 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đinh Văn D nên căn cứ điểm b tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất ông Hoàng Đức C đã xây nhà vào năm 2000 và trồng cây cao su (thuộc cây lâu năm) vào năm 2007, ông D, bà T đều biết nhưng không có ý kiến gì, không có tranh chấp và không phản đối việc ông C xây nhà và trồng cây cao su trên bộ diện tích đất chuyển nhượng nên căn cứ điểm b tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 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, Hội đồng xét xử cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức C với ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T đối với thửa đất có diện tích 3572m², đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 831050, số vào sổ 224/QSĐĐ/19/99/GĐ-UB ngày 16/12/1999 đứng tên hộ ông Đinh Văn D. Tuy nhiên qua đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất thực tế có diện tích là

3532,1m² (trong đó có 200m² đất thổ cư và 3332,1m² đất trồng cây lâu năm) theo sơ đồ bản vẽ ngày 05/8/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành. Mặc dù, diện tích đất giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nhưng từ khi được giao đất ông C sử dụng ổn định và không có tranh chấp với hộ liền kề nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 3532,1m² (trong đó có 200m² đất thổ cư và 3332,1m² đất trồng cây lâu năm). Thời điểm ký kết hợp đồng ông C đã giao đủ tiền cho ông D, bà T, đồng thời ông D và bà T cũng thừa nhận sự việc này, các bên đã giao đất và giao đủ tiền cho nhau phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nên cần Áp dụng điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 để công nhận hợp đồng.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn K và anh Đinh Đức H là con của ông D bà T. thời điểm ông D và bà T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C thì anh K còn nhỏ, anh H chưa sinh nên không có công sức đóng góp đối với thửa đất. Từ năm 1996 đến nay ông C là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất nên anh K, anh H không tạo lập được tài sản gì trên đất. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ anh K và anh H nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có ý kiến trình bày, không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bà Lê Thị V tại phiên tòa vắng mặt. Tuy nhiên tại biên bản trình bày bà V đồng ý với ý kiến của ông Hoàng Đức C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức C với ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T, buộc ông D, bà T phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đức C. Ngoài ra bà V không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác. Ý kiến của bà V là có căn cứ, phù hợp pháp luật cần được ghi nhận.

Xét lời khai nại của ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T đối với Giấy sang nhượng vườn lập ngày 08/9/1996 với ông Hoàng Đức C là giấy giả. Tuy nhiên, ông D và bà T không yêu cầu giám định chữ viết chữ ký, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác. Căn cứ vào lời khai của ông D, và bà T với lời khai của ông C, đại diện theo ủy quyền của ông C là chị N là phù hợp với nhau về thời gian chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, giữa hai bên đều thừa nhận có lập giấy sang nhượng vườn, đã giao nhận vàng và giao đất cho nhau, nên lời khai nại của ông D và bà T không được chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về hướng giải quyết vụ án tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 17.215.880đồng. Ngày 12/3/2021 ông C có đơn không yêu cầu ông D, bà T hoàn trả số tiền này, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: chị Hoàng Thị N vẫn

giữ nguyên đơn đề nghị của ông C là không yêu cầu ông D, bà T hoàn trả 17.215.880đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông D, bà T phải chịu án phí có giá ngạch do yêu cầu của ông C được chấp nhận. Thừa đất ông D, bà T chuyển nhượng cho ông C trị giá là 297.963.000đồng

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông Đinh Văn D và bà Hoàng Thị T cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: $297.963.000\text{đồng} \times 5\% = 14.898.150\text{đồng}$. Tuy nhiên, ông Hoàng Đức C có đơn xin tự nguyện chịu án phí thay cho ông D và bà T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Hoàng Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu tự nguyện chịu án phí của ông C thay cho ông D, bà T.

Xét việc ông C tự nguyện chịu án phí là không trái quy định của pháp luật. Mặc dù ông C là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nhưng ông C chỉ được miễn đối với khoản án phí ông C phải chịu, đối với khoản án phí ông C tự nguyện chịu thay cho ông D, bà T không thuộc trường hợp được miễn nên ông C phải chịu đối với khoản án phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 131, Điều 705, 706, 707, 708 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 500, 501, 502, 503 và các Điều 129, 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993.

Áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 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

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đức C: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/1996 giữa ông Hoàng Đức C với Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T.

Buộc ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn K, anh Đinh Đức H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Đức C, thửa đất có diện 3572m² (trong đó có 200m² đất

thổ cư và 3372m² đất trồng cây lâu năm) đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 831050 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 224/QSDĐ/19/99/GĐ-UB ngày 16/12/1999 (diện tích qua đo đạc thực tế là 3532,1m², trong đó có 200m² đất thổ cư và 3332,1m² đất trồng cây lâu năm). Đất có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất số 11 có số đo các cạnh lần lượt là 10,24m, 17,95m, 72,49m; phía bắc giáp thửa đất số 12 có số đo cạnh dài là 40,95m; phía tây giáp thửa đất số 12 và đường đất có số đo các cạnh lần lượt là 33,26m, 8,08m, 38,83m; phía nam giáp thửa đất số 5 và thửa đất số 6 có số đo các cạnh lần lượt là 21,77m, 7,94m, 13,17m (có sơ đồ kèm theo).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hoàng Đức C liên hệ với ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn K, anh Đinh Đức H để làm thủ tục sang tên theo quy định. Nếu ông Đinh Văn D, bà Hoàng Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn K, anh Đinh Đức H không hợp tác thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất thì ông C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để sang tên từ họ ông Đinh Văn D sang tên ông Hoàng Đức C.

Ông Hoàng Đức C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất từ diện tích 3572m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 831050, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 224/QSDĐ/19/99/GĐ-UB ngày 16/12/1999 đúng với diện tích đo đạc thực tế đang sử dụng là 3532,1m².

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 thoả 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 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Đức C tự nguyện chịu 14.898.150 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông C đã nộp tạm ứng án phí tại chi Cục thi hành án dân sự huyện Bù Đốp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016495 ngày 03/9/2019. Còn lại 14.598.150 đồng ông Hoàng Đức C phải tiếp tục nộp.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;

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

- VKSND huyện Bù Đốp;
- THADS huyện Bù Đốp;
- Các đường sự;
- Lưu.

Đoàn Ngọc Thảo