TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BẾN CÁT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 40/2021/DS-ST. Ngày: 16-12-2021. V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giao quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Bích

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình
2. Ông Ngô Hoàng Sĩ

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giao quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình D.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1986; trú tại: Khu phố 5, phường M, thị xã B, tỉnh B. Có mặt

- *Bị đơn*:

1. Ông Dương Minh T1, sinh năm 1981;

2. Bà Đào Thị Quỳnh N, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ thường trú: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh B. Vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Công A, sinh năm 1955; trú tại: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1984; trú tại: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1989; trú tại: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Đường N, khu đô thị và Công nghiệp M, quốc lộ 13, phường T, thị xã B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Phan Ngọc S, sinh năm 1976 – Trưởng Văn phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 01 tháng 3 năm 2019 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công T là ông Nguyễn Đình K trình bày:

Ông Nguyễn Công T và ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N có ký hợp đồng đặt cọc không ngày tháng năm, theo đó ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N với giá 180.000.000 đồng, ông T đặt cọc số tiền 10.000.0000 đồng.

Ngày 06/7/2011, ông Nguyễn Công T và ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã thanh toán cho ông T1 và bà N số tiền, tổng cộng 170.000.000 đồng, còn 10.000.000 triệu sẽ thanh toán khi sang tên ông T. Bà N và ông T1 nhận làm hồ sơ sang tên cho ông T và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã nhận đất và cất nhà sinh sống trên đất. Tuy nhiên, đến nay ông T1 và bà N vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông T. Ông T đã nhiều lần liên hệ ông T1 và bà N để hỏi nhưng không được, hiện nay ông T1 và bà N đã đi khỏi địa phương và không biết đi đâu.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 và bà N đã giao quyền sử dụng đất với diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B cho ông T quản lý, sử dụng. Ông T đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất kể từ năm 2011 và sống ổn định đến nay.

Nay, ông T khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 19/11/2009 cho

ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 để ông T hoàn tất các thục sang tên.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tống đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn là ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N tại nơi cư trú là Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh B. Tòa án đã thực hiện việc tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N theo hình thức niêm yết công khai tại nơi cư trú của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân phường T và trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N biết Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đang thụ lý vụ án tranh chấp giữa ông Nguyễn Công T và ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N và thông báo nội dung ông T khởi kiện theo quy định tại Điều 173 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Công A trình bày: Ông A là ba của ông T, hiện đang sống chung trên phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B. Nay ông A đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

2. Quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà N1 là em gái của ông T, hiện đang sống chung trên phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B. Bà N1 thống nhất với lời trình bày của ông T và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

3. Quá trình tham gia tố tụng, bà Lê Thị H trình bày: Bà H là vợ của ông T, hiện đang sống chung trên phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B. Bà hiền thống nhất với lời trình bày của ông T và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

4. Tại Công văn số 92/VPCCBD ngày 08/11/2021, Văn phòng Công chứng B trình bày: Văn phòng Công chứng Bình Dương công chứng Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 giữa ông T và ông T1, bà N là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: Tại Đơn khởi kiện cũng như quá trình tham giá tố tụng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 để ông T hoàn tất các thục sang tên. Nay tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 là có hiệu lực, yêu cầu Tòa án giao cho ông T quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 để ông T hoàn tất các thục sang tên. Ông T đồng ý thanh toán cho ông T1 và bà N số tiền 10.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều được thực hiện đúng trình tự do pháp luật quy định. Thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật:

Theo Đơn khởi kiện cũng như quá trình tham giá tố tụng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 để ông T hoàn tất các thục sang tên. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 là có hiệu lực, yêu cầu Tòa án giao cho ông T quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường

T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 để ông T hoàn tất các thục sang tên.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ Đều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, ông T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 và yêu cầu giao ông T phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/11/2009 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giao quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Khu phố 3B, phường T, thị xã B, tỉnh B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Đường N, khu đô thị và Công nghiệp M, quốc lộ 13, phường T, thị xã B, tỉnh B nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự:

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công A, bà Nguyễn Thị N1 và bà Lê Thị H, Văn phòng Công chứng B có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bị đơn ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N đã được thông báo nội dung vụ án trên phương tiện thông tin đại chúng và đã được tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về chứng cứ: Các bên đương sự đồng ý sử dụng chứng cứ do các bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập theo Biên bản phiên họp tiếp cận, kiểm tra và công khai chứng cứ ngày 11/11/2021 và Thông báo kết quả việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án. Các bên đương sự không ai có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc hoặc yêu cầu thu thập thêm chứng cứ. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không có yêu cầu thu thập thêm chứng cứ, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng, Tòa án sẽ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

[5] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình tố tụng Tòa án đã tiến hành tống đạt văn bản tố tụng theo quy định cho ông T1 và bà N nhưng ông T1 và bà N vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ, không có văn bản trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt không lý do.

- Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011:

Ông Nguyễn Công T nhận chuyển nhượng từ ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc lô J50, ô16E1, tờ bản đồ số 1-KTĐC M (nay là thửa số 4317, tờ bản đồ 34) tọa lạc tại Khu TĐC M , xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/11/2009, chỉnh lý ngày 19/4/2010 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440. Việc chuyển nhượng được thể hiện thông qua Hợp đồng đặt cọc (không thể hiện ngày tháng năm) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011, được các bên tham gia ký và ghi rõ họ tên.

Xét, Hợp đồng đặt cọc (không thể hiện ngày tháng năm) thể hiện ông Nguyễn Công T nhận chuyển nhượng từ ông Dương Minh T1 đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc lô J50, ô16E1, tờ bản đồ số 1-KTĐC M (nay là thửa số 4317, tờ bản đồ 34) tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh Bình Dương do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/11/2009, chỉnh lý ngày 19/4/2010 cho ông Dương Minh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 với giá 180.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Lần 1 ngày 09/3/2010: 10.000.000 đồng; lần 2 (không ghi ngày tháng năm): 160.000.000 đồng; lần 3 ngày 13/12/2010: 10.000.000 đồng ra sổ đỏ hoàn tất. Hợp đồng đã được các bên thống nhất ký tên (ông T1 ký tên tại phần Bên A đại diện bên bán; ông T ký tên Bên B đại diện bên mua) thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái quy định của pháp luật. Ông T đã đặt cọc cho ông T1 số tiền 10.000.000 đồng.

Đến ngày 25/3/2010, ông T1 đã nhận số tiền 160.000.000 đồng từ ông T (ông T1 đã ghi và ký tên nhận tiền mặt sau hợp đồng đặt cọc), tổng số tiền ông T1 nhận là 170.000.000 đồng.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011: Ông T, ông T1 và bà N đã thống nhất nội dung của Hợp đồng và ký tên. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Bình Dương, việc công chứng chứng thực là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2011 có hiệu lực pháp luật thi hành và ràng buộc trách nhiệm quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34; tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T H, thị xã B), tỉnh B:

Theo mặt sau Hợp đồng đặt cọc thể hiện ông T1 đã nhận số tiền 170.000.000 đồng từ ông T. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 và bà N đã giao phần đất diện tích đất 75m^2 cho ông T, ông T đã nhận phần đất diện tích 75m^2. Kể từ ngày nhận đất, ông T xây dựng căn nhà cấp 4 và sinh sống đến nay, không ai tranh chấp.

Theo Biên bản xác minh ngày 26/6/2020, Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa xác định: Ông T là người quản lý sử dụng và đã cất căn nhà cấp 4 trên phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34; tọa lạc tại khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B, sống ổn định từ tháng 7/2011 cho đến nay, không ai tranh chấp.

Do đó, yêu cầu của ông T là có căn cứ chấp nhận, giao cho ông T tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng các bên thỏa thuận sẽ giao nhận khi đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T chưa thanh toán cho ông T1 và bà N vì ông T1, bà N chưa thực hiện việc sang tên. Tại phiên tòa, ông T đồng ý tiếp tục thanh toán số tiền 10.000.000 đồng cho ông T1 và bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 921979, số vào sổ H010440 (bản chính) do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 19/11/2009, chỉnh lý ngày 19/4/2010 cho ông Dương Minh T1: Ông T trình bày ông T và ông T1, bà N thống nhất giao bà N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông T1 sang tên ông T, các bên chỉ nói miệng mà không có lập văn bản, do đó ông T đã giao bản chính quyền sử dụng đất trên và các giấy tờ khác cho bà N để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay thì ông T1 và bà N vẫn chưa giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và hiện nay ông T1, bà N đã bỏ đi khỏi địa phương. Lời trình bày phù hợp với phần ghi tay phía sau của Hợp đồng đặt cọc được bà N ghi và ký tên: Ngày 13/11/2010, bà N hẹn ông T đến ngày 13/12/2010 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô J50, ô16E1, khu dân cư M. Do ông T1 và bà N đang giữ nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát tiến hành thu hồi theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Ông Nguyễn Công T đồng ý chịu và đã thanh toán xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu theo quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền 10.000.000 đồng phải thanh toán cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 697, 698 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T đối với bị đơn ông Dương Minh T1 và bà Đào Thị Quỳnh N về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giao quyền sử dụng đất"

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00008906, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2010 được ký giữa ông Nguyễn Công T và ông Dương Minh T1, bà Đào Thị Quỳnh N được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bình Dương; địa chỉ: Đường N, khu đô thị và Công nghiệp M, quốc lộ 13, phường T, thị xã B, tỉnh B là có hiệu lực.

- Ông Nguyễn Công T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34; tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Ông Nguyễn Công T có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Minh T1 và bà Đào Thị Quỳnh N số tiền 10.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Công T được quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 75m^2 thuộc thửa số 4317, tờ bản đồ 34; tọa lạc tại Khu TĐC M, xã T, huyện B (nay là phường T, thị xã B), tỉnh B theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

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 lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Ông Nguyễn Công T đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Minh T1 và bà Đào Thị Quỳnh N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Công T phải nộp 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0038380 ngày 01/8/2019 và số AA/2016/0042628 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã

Bến Cát. Hoàn trả ông Nguyễn Công T số tiền 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc niêm yết bản án theo quy định.

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 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Đương sự;
- Lưu: VT,HSVA.

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

Lại Thị Ngọc Bích