TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2023/DS-ST
Ngày: 30-8-2023

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 HUYỆN Đ TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Vương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Phạm Văn Ven;

2. Ông Triệu Thanh Quan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An, tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Anh D - Sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1971 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Kim C - Sinh năm 1971 (vắng mặt); Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim C là ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1971 - Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 10-8-2023). (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng C1; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; (vắng mặt)

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; (vắng mặt)

3.3. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Theo các đơn khởi kiện đề ngày 01-02-2023, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Anh D trình bày và yêu cầu:

Ngày 11-8-2020, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ú và vợ là bà Nguyễn Thị Kim C, diện tích đất 400m^2, thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 955419, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH01192 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25-6-2012, đứng tên ông Nguyễn Văn Ú), giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng C1 Dự số 2209, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-8-2020.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất. Ông đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2020 cho đến nay.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bị thất lạc bản chính hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên. Đến tháng 6-2022, ông tìm lại được hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tiến hành thủ tục sang tên thì phát hiện nội dung về nguồn gốc sử dụng có sự sai sót. Ngày 19-12-2022, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã đính chính lại nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 18-01-2023, ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biến động tên Trần Anh D trên giấy chứng nhận. Nhưng cùng ngày, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã hủy nội dung chỉnh lý chuyển nhượng này, lý do: đất đang bị thi hành án.

Qua tìm hiểu ông được biết, ngày 10-6-2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ra Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 4285 nêu trên.

Nhận thấy, đây là phần đất ông đã nhận chuyển nhượng từ ngày 11-8-2020, trong hợp đồng chuyển nhượng cũng có điều khoản bên chuyển nhượng cam đoan đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và hợp đồng đã được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền. Ông đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2020 cho đến nay, không có ai tranh chấp. Việc thửa đất nêu trên bị thi hành án đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp

của ông. Hiện nay, diện tích đất nêu trên do ông quản lý, sử dụng và không bị cầm cố, thế chấp tại bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2209, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C1 Dự ngày 11-8-2020 giữa ông và ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Kim C đối với diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Yêu cầu ông Ú, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp một phần thửa đất số 173; Phía Tây giáp thửa đất số 175; Phía Nam giáp thửa đất số 344; Phía Bắc giáp một phần thửa đất số 173.

Ông thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ diện tích đất tranh chấp. Ông và ông Ú, bà C không tranh chấp về nhà cửa vật kiến trúc và cây trồng trên đất. Ông Ú, bà C là người xây dựng nhà và trồng cây. Ông Ú, bà C thống nhất tự di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại hiện trạng đất trống cho ông khi án có hiệu lực pháp luật. Ông tự nguyện chịu tiền lệ phí, án phí trong vụ án.

– Theo Bản tự khai đề ngày 11-5-2023, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Ú (đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C) trình bày:

Ông và bà C thống nhất toàn bộ phần trình bày và yêu cầu của ông Trần Anh D. Vào năm 2020 ông có chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 150.000.000 đồng nhưng ghi trong Hợp đồng là 50.000.000 đồng. Nay ông và bà C đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông và bà C thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ diện tích đất tranh chấp.

Ông bà và ông D không tranh chấp về nhà cửa vật kiến trúc và cây trồng trên đất. Ông bà là người xây dựng nhà và trồng cây. Ông bà thống nhất tự di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại hiện trạng đất trống cho ông D khi án có hiệu lực pháp luật.

– Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có Công văn số 11/CV-VPCC đề ngày 24-4-2023 "V/v thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải" nội dung:

Ngày 11-8-2020, Văn phòng C1 có tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng là 2209, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 955419 thuộc thửa đất số 4285 tờ bản đồ số 4, diện tích 400m^2 đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Khi công chứng hợp đồng nêu trên, Công chứng viên tiếp nhận yêu cầu công chứng luôn tuân theo đúng quy định của pháp luật và trình tự thủ tục công chứng.

Văn phòng C1 Dự đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

– Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có Công văn số 1852/CNVPĐKĐĐ ngày 10-8-2023 "V/v nêu ý kiến, cung cấp chứng cứ trong vụ án dân sự của nguyên đơn ông Trần Anh D" xác định:

Ông Nguyễn Văn Ú được Ủy ban nhân dân huyện C2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, diện tích 400m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An có giấy chứng nhận số BE 955419, số vào sổ CH 01192, ngày cấp 25-6-2012.

Ngày 11-8-2020, ông Nguyễn Văn Ú cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim C chuyển nhượng quyền sử đất cho ông Trần Anh D, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 Dự công chứng ngày 11-08-2020 có số công chứng 2209, quyển số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, trong quá trình kiểm tra hồ sơ đối với thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4 của ông Nguyễn Văn Ú đứng tên đã có Quyết định ngăn chặn số: 09/QĐ-CCTHADS ngày 10-6-2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã hủy dòng chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Trần Anh D.

Qua kiểm tài liệu quá trình biến động của thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thụ lý, xét thấy hồ sơ đầy đủ, đúng theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với yêu cầu của đương sự, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

– Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có Công văn số 193/CC-THADS đề ngày 11-8-2023 "Về việc cung cấp thông tin, chứng cứ" nội dung: Hiện nay ông Nguyễn văn Ú1 và bà Nguyễn Thị Kim C phải thi hành các vụ việc sau:

+ Quyết định số 13/2022/QĐCNHGT-DS ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, ông Ú1 bà C phải trả cho bà Trần Thị P 150.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

+ Quyết định số 12/2022/QĐCNHGT-DS ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, ông Ú1 bà C phải trả cho ông Trần Văn N và bà Phạm Thị Hương D1 153.000.000 đồng và 32 chỉ vàng 24kara.

+ Quyết định số 35/2022/QĐST-DS ngày 18-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, ông Ú1 bà C phải trả cho ông Phan Đình T 400.000.000 đồng và nộp án phí 10.000.000 đồng.

+ Quyết định số 36/2022/QĐST-DS ngày 22-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, ông Ú1 bà C phải trả cho ông Phan Văn T1 500.000.000 đồng và nộp án phí 12.000.000 đồng.

Quá trình Thi hành án ông Ú1 và bà C chưa thi hành án được khoảng nào.

Kết quả xác minh được biết ông Ú1 và bà C có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 4285, tờ bản đồ 4, diện tích 400m^2, loại đất ONT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ú1 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Để đảm bảo thi hành án, ngày 10-6-2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ra quyết định số 09/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên đối với ông Ú1.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

– Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ nhận xét:

Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được đảm bảo; Người tham gia tố tụng chấp hành, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vụ việc được hòa giải ở cơ sở và ở Tòa án nhưng không thành.

– Ngày 24-4-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có công văn số 11/CV-VPCC "V/v thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải" xin phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

– Ngày 16-8-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có Công văn số 198/CC-THADS "về việc xin vắng mặt tại phiên tòa" xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án;

– Ngày 10-8-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ có Công văn số 1852/CNVPĐKĐĐ "V/v nêu ý kiến, cung cấp chứng cứ trong vụ án dân sự của nguyên đơn ông Trần Anh D" xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Anh D khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim C, đất tọa lạc tại xã

M, huyện Đ, tỉnh Long An; Tòa án nhân dân huyện Đ tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ và Văn phòng C1 Dự có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn không có đơn rút yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[4] Các bên đương sự thống nhất về: Kết quả đo vẽ theo Mãnh Trích đo địa chính số 74-2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ Thịnh ngày 18-5-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19-5-2023; Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ cùng ngày 16-5-2023 nên ghi nhận là phù hợp Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Trần Anh D:

[5.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Anh D với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim C đối với diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng số 2209, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C1 Dự ngày 11-8-2020, ký trước thời điểm Tòa án ra bản án/quyết định các vụ việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ đưa ra thi hành; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện bằng văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, hai bên tham gia hợp đồng đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, ông D (bên nhận chuyển nhượng) đã quản lý sử dụng đất từ khi ký kết hợp đồng đến nay, hiện chỉ còn thủ tục chỉnh lý biến động.

[5.2] Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Anh D với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim C đối với diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thực hiện.

[5.3] Từ những căn cứ trên, xét thấy yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Trần Anh D và yêu cầu buộc ông Ú, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông D được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nên chấp nhận;

[5.4] Xét việc trước khi mở phiên tòa, ông D với ông Ú và bà C thống nhất về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11-8-2020 là tự nguyện, phù hợp với các Điều 167, 188 Luật Đất đai và các Điều 500, 502 và 503 Bộ luật dân sự nên ghi nhận.

[5.5] Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

[6] Khi xác lập giao dịch, hai bên chỉ giao nhận thửa đất trên thực tế nhưng không đo đạc cắm mốc giới, nên cần xác định diện tích hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo thực tế (được các bên xác nhận).

[7] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-5-2023 xác định:

Diện tích thực tế, số đo từng cạnh, tứ cận của đất tranh chấp theo mãnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ1; Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 4285, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 3 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Hiện trạng đất tranh chấp có:

- Vật kiến trúc: Nhà ở: Móng cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tole, xây tô hoàn thiện, la phông tole thiết, có công trình phụ, xây dựng năm 2002, diện tích 152 x 3m (một phần nhà); Trụ bê tông đúc sẵn, quy cách 0,12 x 0,12 x cao 3m có 12 cây; Tường 10 tô 1 mặt diện tích 45m^2, nền lát xi măng, diện tích 50,82m^2; Nền gạch tàu 117m^2.

- Cây trồng: Dừa loại A 04 cây, L vừng loại A 03 cây, Mít loại A 01 cây, Na loại A 01 cây, tràm vàng đường kính gốc 10cm 30 cây.

Nhà do ông Ú, bà C xây dựng, hiện nay chỉ có ông Ú, bà C sinh sống; ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất. Cây do ông Ú, bà C trồng. Ngoài ra trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì khác.

[8] Tại Mãnh Trích đo địa chính số 74-2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ Thịnh ngày 18-5-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19-5-2023 xác định phần đất đang tranh chấp thửa số 4285, tờ bản đồ 4, diện tích 400m^2, loại đất ở tại nông thôn (ONT), có tứ cận: Đông giáp thửa 173, Tây giáp thửa 175, Nam giáp thửa 344, Bắc giáp thửa 173.

[9] Tại Biên bản định giá tài sản ngày 16-5-2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ xác định:

- Vật kiến trúc: Nhà ở 81.687.000 đồng; Trụ bê tông đúc sẵn 3.228.000 đồng; Tường 10cm cao 1m tô 1 mặt 9.433.000 đồng; nề xi măng 7.406.000 đồng; nền gạch tàu 18.362.000 đồng; la phông 10.172.000 đồng.

- Cây trồng: Dừa loại A 6.000.000 đồng, M loại A 1.000.000 đồng, lộc vừng loại A 360.000 đồng, mãng cầu ta (Na) loại A 260.000 đồng.

Đơn giá đất: Đất ở ven sông V: 450.000 đồng/m^2.

[10] Các bên đương sự không tranh chấp về nhà cửa, vật kiến trúc và cây trồng trên đất. Ông Ú, bà C là người xây dựng nhà và trồng cây. Ông Ú, bà C thống nhất

tự di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại hiện trạng đất trống cho ông D khi án có hiệu lực pháp luật là tự nguyện nên ghi nhận.

[11] Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS ngày 10-6-2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất ban hành sau thời gian các bên đương sự ký kết hợp đồng, hợp đồng được công nhận. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ thu hồi quyết định này để đảm bảo quyền lợi của đương sự theo quy định của pháp luật.

[12] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ.

[13] Về lệ phí: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ 23.628.000 đồng; Ông D tự nguyện chịu toàn bộ số tiền về lệ phí nên ghi nhận. Số tiền lệ phí này ông D đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[14] Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xét thấy:

Ông D được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Ú, bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, có nghĩa vụ nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ghi nhận sự tự nguyện của ông D về việc chịu thay phần án phí cho ông Ú, bà C. Tổng cộng ông D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, ông D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim C;

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2209, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C1 Dự ngày 11-8-2020, giữa ông Trần Anh D với ông Nguyễn Văn Ú , bà Nguyễn Thị Kim C, đối với diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Ông Trần Anh D được quyền sử dụng đối với diện tích đất 400m^2, thuộc thửa đất số 4285, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, có tứ cận: Đông giáp thửa 173 (mpt), Tây giáp thửa 175, Nam giáp thửa 344, Bắc giáp thửa 173 (mpt). Vị trí cụ thể theo Mãnh Trích đo địa chính số 74-2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ Thịnh ngày 18-5-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 19-5-2023. Người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Ú. Đất do ông Trần Anh D đang quản lý, sử dụng.

Hiện trạng đất tranh chấp có: Vật kiến trúc: Nhà ở: Móng cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tole, xây tô hoàn thiện, la phông tole thiết, có công trình phụ, xây dựng năm 2002, diện tích 152 x 3m (một phần nhà); Trụ bê tông đúc sẵn, quy cách 0,12 x 0,12 x cao 3m 12 cây; Tường 10 tô 1 mặt diện tích 45m^2, nền lát xi măng, diện tích 50,82m^2; Nền gạch tàu 117m^2. Cây trồng: Dừa loại A 04 cây, L vừng loại A 03 cây, Mít loại A 01 cây, Na loại A 01 cây, tràm vàng đường kính gốc 10cm 30 cây.

- Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim C có nghĩa vụ di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất, trả lại hiện trạng đất trống cho ông Trần Anh D khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về lệ phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Anh D: Ông Trần Anh D chịu 23.628.000 đồng (hai mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và lệ phí đo vẽ; Số tiền này ông D đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Anh D: Ông Trần Anh D chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (Theo Biên lai thu số 0004562 ngày 17-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ), ông D đã nộp đủ án phí.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 30-8-2023). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 bị 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- UBND xã Mỹ Thạnh Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

Nguyễn Hùng Vương