TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỐNG NHẤT** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **14 /**2023/DS-ST
Ngày: 26 – 9 – 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 THỐNG NHẤT, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Cao Thị Kim Phương

Ông Trương Công Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường B Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TLST-DS ngày 27/10/2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-DS ngày 25/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 372/2023/QĐST-DS ngày 11/9/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn B**, sinh năm: 1970 và Bà **Trần Thị Mỹ D**, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số 253/2, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (*Ông Nguyễn B ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022)*

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Văn R,** sinh năm 1955 và Bà **Lã Thị T**, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Số 249/2, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Ông B, bà D, ông R, bà T đều vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI D VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D trình bày:***

Vào năm 2020, vợ chồng ông B, bà D có quan hệ làm ăn với ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T. Gia đình bà D chăn nuôi heo để bán, còn ông R, bà T là lái buôn thu mua heo của gia đình bà D. Trong quá trình buôn bán làm ăn với

nhau, ông R và bà T có nợ ông B, bà D số tiền là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và không có khả năng chi trả cho ông B, bà D. Trong khoảng tháng 3/2020, ông B, bà D có làm đơn khởi kiện lên Tòa Án nhân dân huyện Thống Nhất yêu cầu ông R bà T trả lại cho ông B, bà D số tiền nợ là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và đã được Tòa án hòa giải giữa các bên như sau:

Vợ chồng ông B, bà D đưa thêm số tiền 600.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng) rồi Ông R và Bà T chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa số 646, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp Gia Yên, xã Gia Tân 3 cho vợ chồng ông B, bà D. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.250.000.000đ (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 24/7/2020 tại Văn phòng công chứng P, địa chỉ: Số 1236, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai có mặt vợ chồng ông B, bà D và ông R, bà T cùng với luật sư của ông R, bà T, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do trong quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng Luật sư của ông R bà T có xin cho thêm 50 triệu đồng và được vợ chồng ông B, bà D đồng ý nhưng do không mang theo tiền nên ông B, bà D đã chuyển số tiền 50 triệu đồng này vào tài khoản của con ông R bà T tên Phạm Thanh S. Như vậy thực tế tại Văn phòng công chứng P vợ chồng ông B, bà D chỉ giao cho ông R bà T số tiền 600.000đ (sáu trăm triệu đồng) trong đó đã trừ đi khoản tiền ông R bà T nợ ông B, bà D là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Khi giao nhận số tiền 600.000đ (sáu trăm triệu đồng) ông B, bà D đã lập một thỏa thuận giao kết do ông B, bà D viết tay ngày 24/7/2020 (ông B, bà D đã giao nộp cho Tòa án).

Sau 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông B, bà D chuyển khoản số tiền 50 triệu đồng còn lại cho ông R bà T, ông bà đã dọn khỏi nhà và bàn giao lại thửa đất cùng các tài sản còn trên đất cho vợ chồng ông B, bà D. Sau khi nhận đủ tiền con trai của ông R bà T lên đưa chìa khóa nhà cho ông B, bà D và ông R bà T chuyển đi từ đó đến nay ông B, bà D không có liên lạc.

Ông B, bà D đã quản lý sử dụng đất từ đó đến nay, không xảy ra tranh chấp gì. Cho đến khi ông B, bà D lên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh Thống Nhất để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà Nước, thì không sang tên được. Lý do: diện tích thửa đất này không đúng với ghi chép trên bản hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa Ông R và Bà T với ông B, bà D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai về vị trí và diện tích đất.

Do vậy, ông B, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Trước đây theo đơn khởi kiện ông B, bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 24/7/2020 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 557,0m^2 tại thửa số 646, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo là hợp pháp. Tuy nhiên sau khi nhận được bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2357/2023 cấp ngày 31/7/2023 của Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Thống Nhất phần diện tích này có sự thay đổi. Ông B, bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D đối với phần diện tích 416,1m^2 tại một phần thửa số 646, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã Gia Tân 3, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đã được đo đạc lại thể hiện tại các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1) có diện tích (382,9+33,2) = 416,1m^2 theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2357/2023 cấp ngày 31/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Thống Nhất.

Đối với phần diện tích chênh lệch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B, bà D không có yêu cầu gì.

**** Ý kiến trình bày của bị đơn ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T:*** Ông R và bà T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến, chứng cứ, tài liệu có liên quan về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia các buổi làm việc và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận ý kiến trình bày.

**** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai:***

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được Thẩm phán thực hiện được thực hiện đúng quy định, việc xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử đều được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt, tuy nhiên do nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D có "Đơn xin xét xử vắng mặt", bị đơn ông R, bà T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án*: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D và ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D cũng đã giao hết tiền và nhận đất, về hình thức hợp đồng đã được công chứng chứng thực theo quy định. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu thay đổi nội D khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D, buộc ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết đối với phần diện tích đã được đo đạc lại.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định và giải quyết về chi phí tố tụng khác.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

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

[1.1] Ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 24/7/2020. Quan hệ pháp luật có tranh chấp được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*; xác định Ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D là nguyên đơn; ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T là bị đơn. Tranh chấp giữa các bên liên quan đến thửa đất 464, tờ bản đồ địa chính số 40 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Theo xác minh tại Công an xã G cho biết bị đơn ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 249/2, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai, tuy nhiên hiện ông bà đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2020 và không xác định được địa chỉ cư trú hiện tại của ông bà. Bà D đã yêu cầu Tòa án tiến hành thủ tục Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng không có kết quả. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 24/7/2020 thể hiện ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T có địa chỉ tại số 249/2, ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Trong đơn khởi kiện nguyên đơn cũng ghi đúng địa chỉ của bị đơn, địa chỉ này trùng khớp với kết quả xác minh tại công an xã G, huyện T.

Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 2, Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định trường hợp này nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ cư trú của bị đơn và bị đơn cố tình giấu địa chỉ, do đó Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn đều vắng mặt, nguyên đơn đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.4] Về việc ủy quyền của ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D là hợp pháp theo giấy ủy quyền ngày 09/6/2022.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Theo nội dung đơn khởi kiện và đơn xin thay đổi một phần nội dung khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D đối với phần diện tích 416,1m^2 tại một phần thửa số 646, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được đo đạc lại thể hiện tại các mốc giới 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,1) có diện tích (382,9+33,2) = 416,1m^2 theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2357/2023 cấp ngày 31/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Thống Nhất.

Đối với phần diện tích chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ210228 cấp ngày 11/7/2014 đã được cấp cho ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T, phía nguyên đơn không có ý kiến gì, nguyên đơn chỉ yêu Tòa án xem xét, công nhận đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2357/2023 cấp ngày 31/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Thống Nhất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập cũng như các văn bản tố tụng khác cho bị đơn ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T đến làm việc và cung cấp các chứng cứ, trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên, nhưng ông R và bà T vắng mặt, không thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời tự từ bỏ quyền của đương sự về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 24/7/2020 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 557m^2 tại thửa số 646, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D là có thật; về hình thức của hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 24/7/2020 số công chứng 2608 quyển số 3: TP/CC-SCC/HĐCN.

Theo tài liệu "*Về việc cung cấp thông tin đất đai"* kèm theo công văn số 881/VPĐK.TN-TTLT ngày 01/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất xác định Thửa đất số số 646, tờ bản đồ số 40, xã Gia Tân 3, diện tích 557 m2 (đất ở tại nông thôn 300m2; đất trồng cây lâu năm 257 m2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 210228 cấp ngày 11/7/2014 (cấp đổi từ giấy chứng nhận QSD số B 748411), cấp cho ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T, địa chỉ thường trú: ấp G, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Theo Văn bản số 543/UBND ngày 04/8/2023 của UBND xã G thì ngoài đơn yêu cầu của ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D thì thửa đất số 646, tờ bản đồ số 40, xã G, huyện T không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp của ai khác.

Như vậy, căn cứ hợp đồng được các đương sự tham gia ký kết lập ngày 24/7/2020, chủ thể tham gia ký hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và không bị lừa dối cưỡng ép, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Ngoài ra hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ đối với nhau, ông R và bà T đã nhận đủ số tiền vào giao lại chìa khóa nhà, quyền quản lý diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông B và bà D. Quá trình nguyên đơn quản lý, sủ dụng nhà đất không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì, chỉ sau khi bà D đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng với thực tế diện tích đất thực tế nên không thể thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận cho gia đình nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đã được đo vẽ thực tế là 416,1m^2 thể hiện tại các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1) theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2357/2023 cấp ngày 31/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Thống Nhất là phù hợp với diện tích đất thực tế đã nhận chuyển nhượng từ ông R, bà T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại các Điều 117, 119, 500 và Điều 501, 502 của Bộ luật dân sự, Điều 167 của Luật Đất đai, hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tại trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, ngang phía trước khoảng 10,5m, dài khoảng 19m, diện tích khoảng 199,5m^2; hàng rào bằng sắt phía trước dài khoảng 19,2m cao khoảng 1,2m và hàng rào bên hông nhà dài khoảng 4m, cao 1,2m; 01 cổng chính dài khoảng 4m, cao 2,5m làm bằng sắt.

Các tài sản trên đất do ông R và bà T tạo lập, tuy nhiên sau khi giao đất ông R và bà T đã tiến hành bàn giao diện tích đất và các tài sản trên đất cho ông B và bà D. Ông B và bà D vẫn giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất chưa sửa chữa hoặc tạo lập thêm các tài sản mới. Hiện ông B và bà D đã sử dụng ổn định, đồng thời ý kiến của nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng tài sản trên đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất (gồm nhà và vật kiến trúc trên đất) thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Hiện trạng tài sản được ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, bà D đề nghị tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, không yêu cầu ông R và bà T phải thanh toán lại, do vậy Hội đồng xét xử không đặt xem xét.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn R, bà Lã Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn B, bà Trần Thị Mỹ D được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 24/7/2020 số công chứng 2608 quyển số 3: TP/CC-SCC/HĐCN; đối với diện tích đất chuyển nhượng là 416,1m^2 tại thửa số 646, tờ bản đồ số 40, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; thể hiện tại các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1) theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2357/2023 cấp ngày 31/7/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Thống Nhất.

2. Giao toàn bộ tài sản trên diện tích đất 416,1m^2, thuộc thửa đất số 646, tờ bản đồ số 40, xã Gia Tân 3 cho ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D quản lý, sử dụng, bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 ngang phía trước khoảng 10,5m, dài khoảng 19m diện tích khoảng 199,5m^2; 01 Hàng rào bằng sắt phía trước dài khoảng 19,2m cao khoảng 1,2m và hàng rào bên hông nhà dài khoảng 4m và cao 1,2m, 01 cổng chính dài khoảng 4m cao 2,5m *(theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất)*

Ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền vơi đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Văn R và bà Lã Thị T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho ông Nguyễn B và bà Trần Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009010 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Thống Nhất;
- Chi cục THADS huyện Thống Nhất;
- UBND xã G;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đào Thị Kiều Vân