

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CHƠN THÀNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 44/2023/DS-ST
Ngày: 21-9-2023
V/v tranh chấp hợp chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ung Thị Ngọc Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Xuân Thiều

Ông Phạm Xuân Đính

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Vi Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2023/QĐXXST-DS ngày 26/7/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi N, sinh năm 1985. Địa chỉ: 0.2 dãy 21 Bis Điện Biên Phủ, P.A, Q.B, TP. Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn D, sinh năm 1988. Địa chỉ: KP.5, P. M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Ông Đinh C, sinh năm 1991 và bà Phan H, sinh năm 1991. Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan L, sinh năm 1977, địa chỉ 183/52/47 đường DX 122, tổ 49, KP.5, P.T, TP. M, tỉnh Bình Dương (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2022 và đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 20/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi N trình bày:

Do có nhu cầu mua đất trên địa bàn huyện Chơn Thành (nay là thị xã

Chơn Thành) nên qua tìm hiểu, bà N biết được bà N có đất tại xã Minh Thành (nay là phường Minh Thành) muốn chuyển nhượng. Qua trao đổi, bà N thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích: 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P.Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, đất do Sở tài nguyên môi trường cấp cho ông Đinh C và bà Phan H. Nguồn gốc quyền sử dụng đất trên bà N cung cấp cho bà N là mua lại từ ông C, bà H dưới hình thức lập hợp đồng ủy quyền đồng thời trưng các giấy tờ gồm bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hợp đồng ủy quyền số công chứng 4692 quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2021 và 07358 quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/06/2022 ký tại văn phòng công chứng A, với nội dung bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để vay vốn, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật, được ký các hợp đồng, văn bản hủy bỏ, thanh lý các hợp đồng mà bà N đại diện cho chủ sử dụng đất...Sau khi kiểm tra tính hợp pháp của các giấy tờ bà N đưa bà N xem, bà N thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với giá 1.245.000.000đ (một tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng chẵn). Ngày 05/07/2022, bà N và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại văn phòng công chứng K số công chứng: 0009825, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và bà N đã thanh toán cho bà số tiền 1.245.000.000đ (một tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng chẵn). Tuy nhiên, giá chuyển nhượng bà N chỉ định ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng chẵn) vì bà là người có nghĩa vụ chịu các khoản thuế, lệ phí trước bạ và làm thủ tục sang tên cho bà N. Do bà N là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên cho bà N nên bà N đã giao toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng cho bà N bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N quản lý để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời điểm giao hồ sơ cho bà N đến nay, nhiều lần bà N liên hệ để hỏi bà N tiến độ hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà trì hoãn nên bà N đã trực tiếp gặp bà để hỏi và qua tìm hiểu thì bà N biết được do kẹt tiền, bà N đã cầm cho người khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3 mà bà đã chuyển nhượng cho bà N và chỉ trả cho bà N hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và bà N.

Do đó bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh C, bà Phan H, bà Nguyễn D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/7/2022 giữa bà N và bà Nguyễn D đối với thửa đất diện tích 206.7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành (nay là Kp.2,P. Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, đất do Sở tài nguyên môi trường cấp cho ông Đinh C và bà Phan H, ông C, bà H, bà N phải bàn giao đất cho bà N thửa đất nêu trên và làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp chứng cứ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 (sao); Hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2022 (sao); Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2021 (sao); Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ chồng (sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sao); HK-CCCD (sao)

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn D trình bày:

Bà N có chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích: 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là Kp.2, P.Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, đất do Sở tài nguyên môi trường cấp cho ông Đinh C và bà Phan H. Nguồn gốc quyền sử dụng đất trên do bà N nhận chuyển nhượng lại của ông Phan L, sinh năm 1977, địa chỉ số 183/52/47 đường ĐX 122, tổ 49, KP.5, P. T, TP. M, tỉnh Bình Dương. Ông L cũng nhận chuyển nhượng từ ông C, bà H dưới hình thức lập hợp đồng ủy quyền toàn phần gồm các hợp đồng ủy quyền số công chứng 4692 quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2021 và 07358 quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/06/2022 ký tại văn phòng công chứng Q, trong đó bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để vay vốn, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật, được ký các hợp đồng, văn bản hủy bỏ, thanh lý các hợp đồng mà bà N đại diện cho chủ sử dụng đất...Do tiện trong việc đi làm giấy tờ mua bán với nhau không phải đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa mất thời gian vừa tốn kém chi phí nên các bên làm hợp đồng ủy quyền toàn phần, thực tế là chuyển nhượng. Đối với ông C, bà H và ông L cũng là chuyển nhượng thông qua hợp đồng ủy quyền toàn phần sau đó ông L mới chuyển nhượng cho bà N cũng thông qua hợp đồng ủy quyền toàn phần. Bà N chuyển nhượng cho bà N thửa đất nêu trên với giá 1.245.000.000đ (một tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng chẵn). Ngày 05/07/2022, bà N và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại văn phòng công chứng Gia Khang số công chứng: 0009825, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và bà N đã thanh toán cho bà số tiền 1.245.000.000đ (một tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng chẵn). Tuy nhiên, giá chuyển nhượng bà N chỉ định ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng chẵn) vì bà N là người có nghĩa vụ chịu các khoản thuế, lệ phí trước bạ và bà N làm thủ tục sang tên cho bà N. Bà N là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên cho bà N nên bà N đã giao toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng cho bà N bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, thời gian gần đây bà N vỡ nợ nên có nhiều người đến đòi nợ. Bà N không nhớ sổ đỏ này giao cho ai hay bị thất lạc bà N cũng không biết, giờ kiểm tra lại không có sổ đỏ để làm thủ tục sang sổ cho bà N.

Nay trước yêu cầu của bà N thì bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất chị Nga còn làm thủ tục sang tên bà N không làm được vì sổ hiện giờ bà N không còn giữ. Ông C, bà H, ông L đã bán đất cho bà N rồi nên họ không còn nghĩa vụ gì nữa

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan L trình bày: Trước đây ông Phan L có nhận chuyển nhượng cho ông Đinh C, bà Phan H quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích: 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là Kp.2, P.Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, đất do Sở tài nguyên môi trường cấp cho ông Đinh C và bà Phan H. Sau đó ông L chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn D, tất cả giao dịch đều thực hiện hình thức lập hợp đồng ủy quyền toàn phần gồm các hợp đồng ủy quyền số công chứng 4692 quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2021 và 07358 quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/06/2022 ký tại văn phòng công chứng Q, trong đó bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để vay vốn, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật, được ký các hợp đồng, văn bản hủy bỏ, thanh lý các hợp đồng mà bà N đại diện cho chủ sử dụng đất...Sau khi chuyển nhượng đất cho bà N thì ông L đã nhận đủ tiền, giao đất giao giấy chứng nhận cho bà N, ông L không còn liên quan nữa. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông L cũng không ý kiến gì.

Đối với bị đơn ông Đinh C, bà Phan H Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông C, bà H làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông C, bà H vắng mặt không lý do nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông C, bà H được.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của mình, bà N không yêu cầu phía bị đơn làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nga mà để bà N tự liên hệ làm thủ tục khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, không nộp thêm tài liệu chứng cứ nào khác

Bị đơn bà Nguyễn D, Đinh C, bà Phan H vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng trong vụ án, về thời hiệu khởi kiện, hình thức và nội dung đơn khởi kiện, về thủ tục nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thủ tục tiến hành phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tuân thủ về thủ tục tổng đạt và giao các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ vụ án, tạm ứng án phí. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thụ lý ngày 19/12/2022 đến ngày 26/7/2023 ra Quyết định xét xử là vi phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử tại khoản 1 Điều 203 BLTTDS năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà N, bị đơn bà N Tuân thủ quy định tại Điều 70, 71 72 BLDS, bị đơn ông C, bà H, người liên quan ông L chưa quy tuân thủ quy định tại điều 72, 73 BLTTDS.

Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát: Đề Nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 184, Điều 228 BLTTDS 2015 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết 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. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại văn phòng công chứng Gia Khang số công chứng: 0009825, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh C, bà Phan H do bà Nguyễn D làm đại diện ký kết. Giao thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2 (nay là khu phố 2), xã Minh Thành (nay là phường Minh Thành), huyện Chơn Thành (nay là thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước cho bà Bùi N quản lý sử dụng

Về án phí: Đề nghị xem xét theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Đinh C, bà Phan H, bà Nguyễn D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có đủ cơ sở xác định đây là vụ án “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 và điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với việc xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp kiện đòi tài sản trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án do bà N có thay đổi yêu cầu khởi kiện nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định lại là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bị đơn bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích: 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P. Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Cả nguyên đơn bà N, bị đơn bà N đều xác nhận ngày 05/07/2022, bà N và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích: 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P. Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, đất do Sở tài nguyên môi trường cấp cho ông Đinh C và bà Phan H với giá 1.245.000.000 đồng, các bên đã thực xong việc ký

hợp đồng tại văn phòng công chứng theo quy định pháp luật và bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà N. Việc bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N dựa trên các hợp đồng ủy quyền giữa ông C, bà H cho ông Phan L và ông L ủy quyền lại cho bà N với nội dung bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để vay vốn, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật, được ký các hợp đồng, văn bản hủy bỏ, thanh lý các hợp đồng mà bà N đại diện cho chủ sử dụng đất... đối với thửa đất nêu trên. Phía bà N cho rằng ông L đã nhận chuyển nhượng của bà H, ông C và bà N nhận chuyển nhượng lại của ông L nhưng không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh cho việc chuyển nhượng này. Tại phiên tòa ông Phan L xác nhận giữa ông và ông C, bà H và giữa ông và bà N là quan hệ chuyển nhượng nhưng các bên thống nhất lập hợp đồng ủy quyền nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời ông L cũng đồng ý việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà H với bà N và đồng ý giao đất cho bà N. Do đó căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 thể hiện bà N được ủy quyền lại từ ông L thay mặt ông C, bà H giao dịch chuyển nhượng cho bà N thửa đất nêu trên .

Đối với ông Đinh C, bà Phan H đã được Tòa án triệu tập để làm việc và tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó hội đồng xét xử chỉ có thể căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự có mặt để làm cơ sở giải quyết vụ án

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 giữa bà H, ông C (do bà N làm đại diện) với bà N có đầy đủ nội dung và hình thức quy định tại các Điều từ 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015 và được công chứng theo quy định điều 167 Luật đất đai năm 2013, các bên giao dịch đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nên có hiệu lực thi hành đối với các bên và được công nhận. Các bên giao dịch có đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng đã đăng ký quyền sử dụng đất của mình tại Cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 nên việc chuyển nhượng đất giữa các bên là phù hợp quy định pháp luật. Việc bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao đất cũng được bà N đồng ý. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, giao thửa đất số: 828, tờ bản đồ số 3, diện tích 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P. Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước cho bà Bùi N quản lý sử dụng .

Bà Bùi N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3, diện tích 206,7m², địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P.Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước. Bà Nguyễn D phải có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 853901, số vào sổ CS 05615, thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3, diện tích: 206,7m², địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P. Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước khi bà N thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trường hợp bà N

không giao nộp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực của Tòa án đăng ký biến động từ ông Đinh C, bà Phan H sang tên lại cho bà Bùi N quyền sử dụng đất nêu trên

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà N đề nghị tự chịu nên bà N phải chịu án phí là 300.000 đồng

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 165, Điều 184, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản Điều 167, 188 Luật đất đai 2013
- Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 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

Tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 tại văn phòng công chứng Gia Khang số công chứng: 0009825, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đinh C, bà Phan H do bà Nguyễn D làm đại diện ký kết. Giao thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3, diện tích 206,7m², trong đó có: 100m² đất ONT, còn lại là đất CLN, địa chỉ: Ấp 2 (nay là khu phố 2), xã Minh Thành (nay là phường Minh Thành), huyện Chơn Thành (nay là thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước cho bà Bùi N quản lý sử dụng

Bà Bùi N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3, diện tích 206,7m², địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P.Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước. Bà Nguyễn D phải có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 853901, số vào sổ: CS 05615, thửa đất số 828, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Ấp 2, xã Minh Thành huyện Chơn Thành (nay là KP.2, P. Minh Thành, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, đất do Sở tài nguyên môi trường cấp cho ông Đinh C và bà Phan H khi bà N thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trường hợp bà N không giao nộp được kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực của Tòa án đăng ký biến động từ ông Đinh C, bà Phan H sang tên lại cho bà Bùi N quyền sử dụng đất nêu trên

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi N phải chịu là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012138 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Bà N, ông C, bà H không phải chịu.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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:

- VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ung Thị Ngọc Thanh