TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 163/2023/DS-ST Ngày 28-9-2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Huỳnh Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Du

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 387/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản*"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2023/QĐXXST-DS, ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lưu Thị H, sinh năm 1962; thường trú tại: Số 269/10/8, đường P, tổ 35, khu phố 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim A, sinh năm 1989; thường trú tại: Số 06, đường ĐX01, phường Ph, thành phố Th, tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Phan Thị B, sinh năm 1953 và ông Lê Văn Tr (tên gọi khác Lê Văn H2), sinh năm 1947; Cùng trú tại: Số 269/10/6, đường P, tổ 35, khu phố 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hồng P, sinh năm 1982; thường trú tại: Số 269/10/6, đường P, tổ 35, khu phố 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị B, ông Lê Văn H2 (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022), có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh H3 là Luật sư của văn phòng luật sư VL LAWYERS thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Văn L, sinh năm 1953; thường trú tại: Số 269/10/6, đường P, tổ 35, khu phố 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 7 năm 2020, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn bà Vũ Thị Kim A trình bày:

Bà H và vợ chồng bà B, ông Tr có quan hệ chị em hàng xóm với nhau. Năm 1992, bà H có nhu cầu về nhà ở nên thỏa thuận với bà B, ông Tr nhận chuyển nhượng 01 phần đất của bà B, ông Tr có diện tích 190,96 m2, tọa lạc tại tại Tổ 15 (nay là Tổ 35), Khu 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Ch;

Hướng Tây giáp đường mòn;

Hướng Nam giáp đất bà Phan Thị B;

Hướng Bắc giáp đất ông Đỗ Văn Đ

Giá tiền chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng. Sau khi được bà B, ông Tr giao đất, bà H đã xây dựng nhà ở và sinh sống từ năm 1992 cho đến nay. Năm 1995, bà H liên hệ với UBND phường Hiệp Thành để làm thủ tục sang nhượng thì ông Cao Quang Tr là cán bộ địa chính hướng dẫn bà H và bà B, ông Tr ký tờ chẩn cho đứt quyền sử dụng đất (thổ cư cho em) ngày 06/11/1995. Ông Tr cho rằng ký tờ giấy trên để thể hiện tình làng nghĩa xóm, không phải mua bán, ký giấy có nội dung như trên bà H vẫn được cấp quyền sử dụng đất do có xác nhận của UBND phường Hiệp Thành. Bà H nghe vậy nên đồng ý ký. Thời điểm bà B, ông Tr bán đất cho bà H, bà B, ông Tr đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng). Năm 1998, bà B xin cấp đổi từ sổ trắng thành sổ đỏ và được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 102/QSDĐ ngày 06/06/1998.

Hiện nay, bà H muốn thực hiện thủ tục tách thửa đất để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B, ông Tr không đồng ý, yêu cầu bà H đưa 50.000.000 đồng mới đưa sổ đỏ cho bà H để thực hiện thủ tục tách thửa đất. Bà H đã đưa cho bà B 20.000.000 đồng và nói khi nào ra số đất cho bà H thì bà H sẽ đưa thêm 30.000.000 đồng thì được bà B, ông Tr đồng ý. Sau khi đưa số tiền 20.000.000 đồng thì bà B, ông Tr có đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 102/QSDĐ đã UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho bà B ngày 06/06/1998 để tối đi làm thủ tục tách thửa đất. Sau đó, bà H liên hệ cơ quan chức năng để đo đạc, tách thửa đất. Khi có bản vẽ, bà H nộp hồ sơ lên UBND phường Hiệp Thành để tách thửa thì bà B lên phường ngăn chặn, lấy bản vẽ không đồng ý tách thửa. Sau đó, con bà B năn nỉ bà H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 102/QSDĐ đã UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho bà B ngày 06/06/1998 cho bà B

vì nói bà B xỉu lên xỉu xuống. Thấy vậy, vợ chồng bà H đã trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà B.

Nay, bà H nhận thấy bà B, ông Tr không có thiện chí tách thửa đất cho bà H nên bà H nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Công nhận Tờ chẩn cho đứt quyền sử dụng đất (thổ cư cho em) ngày 06/11/1995 giữa bà H và bà B, ông Tr có hiệu lực, xác định diện tích đất 190,96 m, tọa lạc tại tại Tổ 15 (nay là Tổ 35), Khu 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B thuộc quyền sử dụng của bà H để bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai.

Yêu cầu bà B, ông Tr trả lại cho bà H số tiền 20.000.000 đồng đã nhận của bà H để bà H được làm thủ tục tách thửa đất.

Ngày 14/6/2023, bà Lưu Thị H đã có đơn sửa chữa bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 254,2m^2. Bà H được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà H; là Tờ chẩn cho đứt quyền sử dụng đất (thổ cư cho em) ngày 06/11/1995 giữa bà H và bà B, ông Trị và các Biên lai thu thuế nhà, đất số 008575 ngày 01/10/1996, số 008866 ngày 26/12/1998, số 0031714 ngày 01/12/2018, số 006710 ngày 01/12/2019 thể hiện bà H và chồng bà H có nộp thuế nhà, đất từ năm 1992 - 1996, năm 1998, từ năm 1994 - đến năm 2001, từ năm 2012 - 2019.

2. Tại văn bản trình bày ý kiến của bà Phan Thị B, ông Lê Văn H2, quá trình giải quyết đại diện bị đơn ông Lê Hồng P trình bày:

Diện tích đất 190,96m^2 tọa lạc tại Khu 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B mà bà H đang sử dụng là tài sản của gia đình bà B, ông H2, bà H chỉ là người được chúng bà B, ông H2 cho ở nhờ. Hoàn toàn không có việc bà B, ông H2 lập Tờ chuẩn cho đứt quyền sử dụng đất (thổ cư cho em) ngày 06/11/1995 như bà H trình bày và nộp tại Tòa án. Đối với yêu cầu trả lại cho bà H số tiền 20.000.000đ thì bà B, ông H2 đồng ý, vì đây là số tiền bà H thỏa thuận để nhận chuyển nhượng từ bà B, ông H2 quyền sử dụng đất ngang 1m, bà B, ông H2 đồng ý trả lại cho bà H số tiền nêu trên và hủy giao dịch giữa các bên. Do đó, yêu cầu của bà H đối với bà B, ông H2 là không có căn cứ chấp nhận.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Long có đơn xin giải quyết vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

Tại phiên tòa;

- Người đại diện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà B, ông Tr trả lại cho bà H số tiền 20.000.000 đồng đã nhận của bà H để bà H được làm thủ tục tách thửa đất. Hiện nay bà H chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 254,2m^2. Bà H được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

- Người đại diện của bị đơn: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 254,2m^2. Bà

H được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 20.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án Công nhận Tờ chẩn cho đứt quyền sử dụng đất (thổ cư cho em) ngày 06/11/1995 giữa bà H và bà B, ông Tr. Bà H được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 254,2m^2; yêu cầu bà B, ông Tr trả lại cho bà H số tiền 20.000.000 đồng đã nhận của bà H để bà H được làm thủ tục tách thửa đất nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản" theo quy định tại Điều 166 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Bà Lưu Thị H khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Bà Phan Thị B, ông Lê Văn Tr (Lê Văn H2), đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc thành phố Th, tỉnh B nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Long có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về việc rút yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà B, ông Tr trả lại cho bà H số tiền 20.000.000 đồng đã nhận. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với pháp luật nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn yêu cầu yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lưu Thị H và bà Phan Thị B, ông Lê Văn H2 (tên gọi khác Tr) có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 254,2m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H. Bà H được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

[3.1]. Xét nguồn gốc đất: Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà Phan Thị B, ông Lê Văn H2 (Tr) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) vào ngày 06/9/1989 cho bà Phan Thị B. Năm 1998, bà B xin cấp đổi từ sổ trắng thành sổ đỏ và được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 102/QSDĐ ngày 06/06/1998 mang tên bà Phan Thị B. Như vậy bà B và ông H2 có đầy đủ các quyền đối với quyền sử dụng đất trên.

[3.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn trình bày: Năm 1992, bà Lưu Thị H có nhận chuyển nhượng 01 phần đất của bà B, ông H2 với diện tích 190,96 m2, tọa lạc tại tại Tổ 15 (nay là Tổ 35), Khu 3, phường H1, thành phố Th, tỉnh B, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Ch; Hướng Tây giáp đường mòn; Hướng Nam giáp đất bà Phan Thị B; Hướng Bắc giáp đất ông Đỗ Văn Đ, giá tiền chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng. Việc chuyển nhượng, giao nhận đất và vàng không lập thành văn bản. Sau khi được bà B, ông Tr giao đất, bà H đã xây dựng nhà ở và sinh sống từ năm 1992 cho đến nay. Năm 1995, bà H liên hệ với UBND phường Hiệp Thành để làm thủ tục sang nhượng thì ông Cao Quang T là cán bộ địa chính hướng dẫn bà H và bà B, ông H2 ký tờ chẩn cho đứt quyền sử dụng đất (thổ cư cho em) ngày 06/11/1995, tuy nhiên, trên tờ Chẩn cho đứt quyền sử dụng đất để tên ông Lê Văn Tr vì tên thường gọi của ông H2 là Tr.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện bị đơn không đồng ý Tờ chẩn cho đứt, quyền sử dụng đất thổ cư cho em ngày 06/11/1995, cho rằng chữ ký và dấu vân tay trên Tờ chẩn cho đứt, quyền sử dụng đất thổ cư cho em ngày 06/11/1995 không phải của bà B, ông H2. Và yêu cầu giám định dấu vân tay trên Tờ chẩn cho đứt, quyền sử dụng đất thổ cư cho em ngày 06/11/1995.

Theo kết luận giám định số 449/KL-KTHS(ĐV) ngày 15/9/2023 thì Hai (02) dấu vân tay mang tên "Phan Thị B" và "Lê Văn Tr" dưới mục "Bên cho" trên 01 (một) "Tờ chân cho dứt quyền sử dụng đất thổ cư cho em", đề ngày 06/11/1995 có xác nhận số 362/CNRD của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh

Bình Dương (ký hiệu A) so với dấu vân tay ngón trỏ trái, trỏ phải của Phan Thị B và Lê Văn H2 trên các tài liệu mẫu (kỷ hiệu M1 và M2) là của cùng một người in ra.

Ngoài ra, bà H còn cung cấp các Biên lai thu thuế nhà, đất số 008575 ngày 01/10/1996, số 008866 ngày 26/12/1998, số 0031714 ngày 01/12/2018, số 006710 ngày 01/12/2019 thể hiện bà H và chồng bà H có nộp thuế nhà, đất từ năm 1992 - 1996, năm 1998, từ năm 1994 - đến năm 2001, từ năm 2012 – 2019.

Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất theo lời phần trình bày của nguyên đơn và đồng ý cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, xét thấy: Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và gia đình trong trường hợp này như sau.

2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Toà án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bà H và bà B, ông Tr xác lập giao dịch từ thời điểm năm 1992 tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất và thanh toán. Đối với diện tích đất chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã quản lý, xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1992 cho đến nay, bị đơn không có ý kiến phản đối việc sử dụng và xây dựng của nguyên đơn nên theo quy định nên theo hướng dẫn tại Điểm b.3 mục 2.2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân

Tối cao Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất đo đạc thực tế 254,2m^2, thuộc một phần thửa đất 2769, tờ bản đồ tại phường H1, thành phố Th, tỉnh B.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản):

Nguyên đơn bà Phan Thị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 6.549.000 đồng được khấu trừ vào số tiền bà Phan Thị B đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

Bị đơn bà Phan Thị B, ông Lê Văn Tr phải chịu 1.530.000 đồng chi phí giám định, bà B, ông Tr đã thực hiện xong.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 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: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị B, ông Phan Văn Tr.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Lưu Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 129, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao

- Căn cứ 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.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị H đối với bị đơn bà Phan Thị B, ông Lê Văn Tr về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Bà Lưu Thị H được quyền quản lý, sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 254,2m^2, thuộc một phần thửa đất số 2769, tại phường H1, thành phố Th, tỉnh B, tứ cận:

Bắc giáp Nguyễn Thị Minh 25,15m

Nam giáp đất bà Phan Thị B và ông Lê Văn Tr 23,9m

Đông giáp Nguyễn Văn Chút 9,37m

Tâu giáp lối đi 3,8m; 4,6m

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà Lưu Thị H được quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Phan Thị B, ông Lê Văn H2 (Tr) trả lại cho bà H số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Lưu Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 6.549.000 đồng (sáu triệu năm trăm bốn mươi chín ngìn đồng) được khấu trừ vào số tiền bà Lưu Thị H đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

Bị đơn bà Phan Thị B, ông Lê Văn Tr phải chịu 1.530.000 đồng (một triệu năm trăm ba mươi nghìn) đồng chi phí giám định, bà B, ông Tr đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị B, ông Phan Văn Tr.

5.2. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho Lưu Thị H số tiền 21.300.000 đồng (hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0050547, ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

6. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên ánNgười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Huỳnh Minh Trí