

**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: 03/2024/DS-ST  
Ngày: 23 - 01-2024  
“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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phong.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đặng Minh Lý

Ông Thượng Văn Kình

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 16 và ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích K, sinh năm 2000; địa chỉ: Số 7T đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người Đ diện hợp pháp: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1995; địa chỉ: đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1986; thường trú: đường D, tổ A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Bùi Hữu T1, sinh năm 1989; thường trú: Xóm T, thôn T2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định. vắng mặt.

+ Ông Lê Văn L, sinh năm 1987; địa chỉ: đường A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: đường D, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Ông Lê Tấn S, sinh năm 1974; địa chỉ: đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Ông Trần Xuân Hoàng Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 3, đường C, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; địa chỉ: Đường Đ, phường C, Thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người Đ diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Yến T – chức danh: Chấp hành viên là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/01/2024), có mặt.

+ Văn phòng Công chứng N (kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng Công chứng S); địa chỉ: Khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông N – Công chứng viên Văn phòng Công chứng N là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Đ diện nguyên đơn ông Trần Thanh B trình bày:* Ngày 03/3/2020 bà Nguyễn Thị Bích K có nhận chuyển nhượng thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Đoàn Văn T (do ông Trần Văn Đ và ông Trần Xuân Hoàng Đ làm đại diện ủy quyền) theo “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” số 001606, quyền số 03/TP/CC-SC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 03/3/2020. Cùng ngày, bà K ủy quyền cho ông Lê Tấn S thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà K. Thời gian sau đó, ông S chưa thực hiện thủ tục đăng bộ quyền sử dụng đất do gặp nhiều khó khăn vì dịch covid-19 do phải giãn cách xã hội không làm thủ tục được. S năm 2022, bà K làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thủ Dầu Một thì nhận được Quyết định số 52/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành từ rất lâu, bà K đã quản lý sử dụng ổn định lâu dài trên đất, chỉ chưa thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan đăng ký đất đai, việc chuyển nhượng không nhằm mục đích tẩu tán tài sản của người có nghĩa vụ thi hành án vì giao dịch chuyển nhượng tài sản đã thực hiện từ 03/3/2020 trước thời điểm có bản án/quyết định của Tòa án Quyết định số 37/2021/QĐST-DS ngày 18/10/2021 và Bản án số 67/2022/DS-ST ngày 21/7/2022, Trích lục án số 67/2022/TL-DS ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Bích K theo “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” số 001606, quyền số 03/TP/CC-SC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 03/3/2020.

\* *Bị đơn ông Đoàn Văn T trình bày:* Trước đây ông Đoàn Văn T là chủ quyền sử dụng đất thửa số 518, tờ bản đồ 02-1 diện tích 248m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 275732 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2017 mang tên Đoàn Văn T. Ngày 22/11/2017 ông T có chuyển nhượng

phần đất trên cho ông Trần Văn Đ với số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) thông qua hợp đồng ủy quyền được ký tại Văn phòng Công chứng S ngày 22/11/2017, ông T đã nhận đủ tiền. Sau đó ông Đ chuyển nhượng phần đất trên cho ai thì ông T không biết, hiện nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T đồng ý, bởi vì phần đất trên ông T đã chuyển nhượng năm 2017 có công chứng theo quy định và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu T1 trình bày:* Ông Bùi Hữu T1 xác định ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do hiện ông là người yêu cầu tại quyết định thi hành án số 458/QĐ-CCTHADS ngày 11/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1 không có ý kiến.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày:* Ông Lê Văn L nhận thấy không liên quan gì đến việc mua bán giữa bà K và ông T nên đề nghị Tòa án không đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L không có ý kiến.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân Hoàng Đ trình bày:* Ông Đ đồng ý và thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, toạ lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Bích K theo “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” số 001606 quyền số 03/TP/CC-SC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 03/3/2020 và ông Đ đã bàn giao tài sản cho bà K quản lý sử dụng.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố T trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn tranh chấp được thực hiện vào ngày 03/3/2020, trước khi có Quyết định số 37/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 và Bản án số 67/2022/DSST ngày 21/7/2022; Trích lục án số 67/2022/TL-DS ngày 05 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên đến nay bà K vẫn chưa thực hiện việc S tên quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đơn khởi kiện của bà Nguyễn Bích K gửi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và đã được Tòa án ban hành thông báo thụ lý số 92/TB-TLVA ngày 13/02/2023 để giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 có quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho thể chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Đối chiếu với quy định của pháp luật đã nêu thì mặc dù ông Trần Xuân Hoàng Đ (là người Đ diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn T và ông Trần Văn Đ) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Bích K trước ngày 02 bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật nhưng đến thời điểm hiện nay bà K vẫn chưa thực hiện các thủ tục để đăng bộ S tên quyền sở hữu, sử dụng tài sản cho mình, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Trần Xuân Hoàng Đ (là người Đ diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn T và ông Trần Văn Đ) và bà Nguyễn Bích K

vẫn chưa phát sinh hiệu lực. Để đảm bảo việc thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật nói trên. Chi cục THADS đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân Hoàng Đ (là người Đ diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn T và ông Trần Văn Đ) và bà Nguyễn Bích K đã được công chứng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001606, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2020 tại Văn phòng Công chứng S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, ông Lê Tấn S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N (kế thừa quyền và nghĩa vụ của Văn phòng Công chứng S) có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*\* Đ diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Việc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đ diện viện kiểm sát không có yêu cầu và kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Bích K số 001606 quyển số 03/TP/CC-SC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 03/3/2020.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của vị Đ diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Nguyễn Bích K khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Bích K do đã nhận chuyển nhượng hợp pháp phần đất trên, do đó quan hệ tranh chấp là : “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 03/3/2020 bà Nguyễn Thị Bích K có nhận chuyển nhượng thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Đoàn Văn T (do ông Trần Văn Đ và ông Trần Xuân

Hoàng Đ làm đại diện ủy quyền) theo “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” số 001606, quyền số 03/TP/CC-SC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 03/3/2020. Cùng ngày, bà K ủy quyền cho ông Lê Tấn S thực hiện các thủ tục S tên quyền sử dụng đất cho bà K. Do ông Lê Tấn S chưa thực hiện thủ tục đăng bộ S tên quyền sử dụng đất do gặp nhiều khó khăn vì dịch covid-19 do phải giãn cách xã hội. Năm 2022, bà K làm thủ tục S tên tại cơ quan đăng ký đất đai thì nhận được Quyết định số 52/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, toạ lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Đoàn Văn T.

[3] Căn cứ hồ sơ Văn phòng Công chứng S cung cấp thể hiện: Ngày 03/3/2020 tại Văn phòng Công chứng S ông Trần Xuân Hoàng Đ (là người Đ diện theo ủy quyền đối với phần đất của ông Đoàn Văn T) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 518, tờ bản đồ 02-1, diện tích 248m<sup>2</sup>, toạ lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CS0710 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2017 cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích K là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

[4] Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62 như sau: *“Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó”*.

[5] Như vậy, đối chiếu quy định tại phần [4] nêu trên thì thời điểm bà K nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T thì ông T chưa phát sinh nghĩa vụ trả số tiền cho ông Bùi Hữu T1 theo Quyết định số 37/2021/QĐST-DS ngày 18/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nên không đủ cơ sở chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 bà Nguyễn Thị Bích K thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, toạ lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nêu trên nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tại thời điểm chuyển nhượng chưa bị tòa án, cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án. Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một ra Quyết định số 52 ngày 19/5/2022 tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, để đảm bảo thi hành án là chưa đúng quy định pháp luật

nêu trên. Tuy nhiên, do quyết định xử lý tài sản của cơ quan thi hành án không phải là đối tượng khởi kiện, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án không thể áp dụng quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy quyết định trên. Do đó, kiến nghị Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một thu hồi, hủy Quyết định xử lý tài sản số 52 ngày 19/5/2022 theo quy định của Luật Thi hành án dân sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 giữa ông Trần Hoàng Xuân Đ và bà Nguyễn Bích K, thấy rằng: Về hình thức và nội dung, các bên đã thực hiện đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà K hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở hợp đồng ủy quyền số 016215, quyền số 11 TP/C-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 22/11/2017 để xác lập giao dịch quyền sử dụng đất với bà K, đối tượng giao dịch không bị tranh chấp khiếu nại, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bà K đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã được ông Đ bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà K quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, bị đơn ông Đoàn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Xuân Hoàng Đ đều thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1 và đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 phát sinh hiệu lực nên việc nguyên đơn bà K yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, diện tích 248m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Bích K là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Từ những nhận xét và phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, diện tích 248m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Bích K là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Ý kiến phát biểu của vị Đ diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp.

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XII 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 bà Nguyễn Bích K đối với bị đơn ông Đoàn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Bích K với ông Đoàn Văn T (do ông Trần Văn Đ và ông Trần Xuân Hoàng Đ làm đại diện ủy quyền) theo “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” số 001606, quyền số 03/TP/CC-SC/HĐGD của Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 03/3/2020 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 02-1, diện tích 248m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị Bích K được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích 248m<sup>2</sup> thửa số 518, tờ bản đồ 02-1, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (*kèm theo sơ đồ bản vẽ*).

1.3. Bà K có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Đoàn Văn T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải nộp án phí, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Nguyễn Bích K số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0002387 ngày 08/02/2023.

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá và thông báo trên phương tiện thông tin Đ chứng tổng cộng 10.262.570đ (mười triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm bảy mươi đồng), nguyên đơn đã thực hiện xong.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 tiền 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.

5. 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 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.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục thi hành án dân sự TP TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Nguyễn Thanh Phong**

**SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN SỐ 03/2024/DS-ST NGÀY 23/01/2024  
CỦA TAND TP THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

***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, VT.

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

**Nguyễn Thanh Phong**