

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 449/2023/DS-ST
Ngày: 07-7-2023
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 HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Phụng
Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Tuấn
Bà Lê Thị Khanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang T - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Mạnh T1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1997;

Địa chỉ liên hệ: 11 đường số E, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 15/10/2021).

Bị đơn: Ông Trần Văn Hùng M, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 7 tổ I, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1995;

Địa chỉ liên hệ: 4 H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 25/03/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị Cẩm H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1997;

Địa chỉ liên hệ: 11 đường số E, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 05/4/2022).

(Bà T2, bà N có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Lê Mạnh T1 do bà Nguyễn Thị T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Văn Hùng M là chủ sử dụng thửa đất số 117, diện tích 1.189,3m² (khu I đất ở diện tích 533,2m², khu II đất trồng cây hàng năm khác diện tích 656,1m²), tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Văn H1 Minh ngày 06/01/2011).

Ngày 04/6/2015, ông M và ông T1 có ký Hợp đồng đặt cọc số 004451, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ông M thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 180m² đất ở (chiều rộng mặt trước 10m, chiều rộng mặt sau 08m, chiều dài 20m) của khu I, thuộc một phần thửa đất số 117 nói trên với giá 1.300.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông T1 đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 05 tháng tính từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng. Trong thời hạn đặt cọc, ông M có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa để khi hết thời hạn đặt cọc, hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông T1.

Tuy nhiên, ngày 04/11/2015 là ngày hết hạn đặt cọc nhưng ông M vẫn chưa thực hiện việc tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1. Ông M đưa ra lý do là đã lập thủ tục tách thửa nhưng hồ sơ chưa giải quyết xong nên hẹn khi nào hoàn tất thủ tục tách thửa ra sổ mới sẽ ký hợp đồng công chứng cho ông T1. Do đó, hai bên thống nhất ông T1 thanh toán cho ông M thêm 400.000.000 đồng, ông M bàn giao phần diện tích 180m² cho ông T1 quản lý, sử dụng; khi nào ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 sẽ giao 400.000.000 đồng còn lại.

Sau một khoảng thời gian dài chờ đợi, ông T1 liên hệ với ông M thì ông M đưa ra lý do chưa tách thửa xong. Lúc này, ông M nói hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) và yêu cầu ông T1 thanh toán tiếp số tiền 300.000.000 đồng; còn lại 100.000.000 đồng khi nào tách thửa xong, ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên mới thanh toán. Do đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng và nhận bàn giao đất nên ông T1 đồng ý thanh toán thêm 300.000.000 đồng cho ông M và hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 (không có công chứng, chứng thực).

Sau đó, ông T1 thường xuyên đốc thúc ông M hoàn tất thủ tục tách thửa nhưng vẫn không có kết quả.

Cuối năm 2019, ông T1 có đến nhà gặp thì ông M đưa ra lý do bận công việc gia đình nên chưa làm xong hồ sơ tách thửa và yêu cầu ông Lê Mạnh T1 thanh toán luôn số tiền 100.000.000 đồng còn lại để có chi phí nhanh chóng hoàn tất thủ tục tách thửa. Do đó, ngày 15/12/2019, ông T1 giao cho ông M 100.000.000 đồng còn lại, ông M ký xác nhận đã nhận đủ 1.300.000.000 đồng và cam kết sẽ nhanh chóng hoàn tất thủ tục tách thửa.

Tuy nhiên, cho đến nay, ông M vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng 180m² cho ông T1 theo thỏa thuận.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 108221/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 17/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² (ký hiệu số 1) thuộc khu I đất ở thuộc một phần thửa đất số 117.

Phần đất ông M chuyển nhượng cho ông T1 có diện tích 161,5m² đất ở, chiều ngang mặt tiền là 10m, chiều ngang mặt hậu là 08m, chiều dài 20m. Diện tích còn lại của thửa 117 (sau khi trừ phần diện tích 161,5m² ông M chuyển nhượng cho ông T1) là 371,7m² đất ở. Theo quy định tại Quyết định diện tích tối thiểu được tách thửa số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố H thì phần đất ông M chuyển nhượng cho ông T1 đủ điều kiện để tách thửa.

Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 giữa ông Trần Văn Hùng M và ông Lê Mạnh T1 đối với phần đất 180m² thuộc một phần khu I của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Văn H1 Minh ngày 06/01/2011) có hiệu lực pháp luật.

2. Ông T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² thuộc một phần khu I của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H theo quy định pháp luật.

(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp ngày 06/01/2011 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 108221/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 17/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn Hùng M do bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Văn Hùng M là chủ sử dụng thửa đất số 117, diện tích 1.189,3m² (khu I đất ở diện tích 533,2m², khu II đất trồng cây hàng năm khác diện tích

656,1m²), tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, sổ vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp ngày 06/01/2011).

Ngày 04/6/2015, ông M và ông T1 có ký Hợp đồng đặt cọc số 004451, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ông M thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 180m² đất ở (chiều rộng mặt trước 10m, chiều rộng mặt sau 08m, chiều dài 20m) của khu I đất ở thuộc một phần thửa đất số 117 nói trên với giá 1.300.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông T1 đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 05 tháng tính từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng. Trong thời hạn đặt cọc, ông M có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa để khi hết thời hạn đặt cọc, hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông T1.

Đến ngày 04/11/2015, ông M chưa hoàn tất thủ tục tách thửa nên các bên thỏa thuận ông M sẽ giao phần đất diện tích 180m² cho ông T1, ông T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông M số tiền 400.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục tách thửa và ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Đến năm 2017, do ông M chưa hoàn tất thủ tục tách thửa nên hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 (không có công chứng, chứng thực); ông T1 thanh toán cho ông M số tiền 300.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Đến năm 2019, ông T1 yêu cầu ông M ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng do chưa tách thửa được nên ông M yêu cầu ông T1 thanh toán 100.000.000 đồng còn lại để ông M có chi phí tách thửa.

Tính đến nay, ông M đã nhận của ông T1 đủ số tiền 1.300.000.000 đồng và đã giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng. Ông T1 đã xây ranh giới.

Tuy nhiên, do chi phí tách thửa phát sinh tăng cao nên ông M đã yêu cầu ông T1 hỗ trợ thêm 300.000.000 đồng nhưng ông T1 không đồng ý. Do đó, ông M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Cẩm H do bà Nguyễn Thị T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H là vợ của ông T1, Bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1 cũng như lời trình bày của bà T2. Bà H không có yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành và tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố H quy định về tách thửa thì phần diện tích đất 180m² đất ở thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H đủ các

điều kiện để tách thửa. Nguyên đơn đã thanh toán đủ cho bị đơn số tiền 1.300.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2015 đến nay. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ thêm số tiền 300.000.000 đồng là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I] Về thủ tục tố tụng:

Ông T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 giữa ông Trần Văn Hùng M và ông Lê Mạnh T1 đối với phần đất 180m² thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H. Ông M có nơi cư trú tại huyện H. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[II] Về nội dung vụ án:

[1] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 108221/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 17/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² thuộc một phần khu I đất ở của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H (phần diện tích còn lại 18,5m² thuộc phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới không được công nhận).

Căn cứ Biên bản định giá ngày 09/5/2023 của Hội đồng định giá UBND huyện H thì phần đất tranh chấp có đơn giá 37.000.000 đồng/m² x 161,5m² = 5.975.500.000 đồng.

Các đương sự thống nhất với Bản đồ hiện trạng và Biên bản định giá trên để giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017:

Các đương sự đều thống nhất: Ông M là chủ sử dụng phần đất 161,5m² đất ở, thuộc một phần khu I của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Văn H1 Minh ngày 06/01/2011); phần diện tích 18,5m² thuộc phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới không được công nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Ông M chuyển nhượng phần đất 180m² nói trên cho ông T1 với giá 1.300.000.000 đồng. Ông T1 và ông M có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2015 tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 (không có công chứng, chứng thực). Ông T1 đã thanh toán tiền cho

ông M nhiều lần và thanh toán đủ cho ông M số tiền 1.300.000.000 đồng vào ngày 06/02/2017. Ông M đã bàn giao quyền sử dụng phần đất 180m² nói trên cho ông T1 vào ngày 04/11/2015. Ông T1 đã quản lý, sử dụng và xây dựng ranh giới phần đất trên từ ngày 04/11/2015 đến nay.

Xét thấy: Phần đất ông M chuyển nhượng cho ông T1 có diện tích 180m² (diện tích đo đạc thực tế 161,5m², phần diện tích còn lại 18,5m² thuộc phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới không được công nhận) có diện tích lớn hơn 80m² và chiều ngang mặt tiền lớn hơn 5m, chiều ngang mặt hậu là 8m; thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu. Phần diện tích đất ở còn lại của thửa 117 là 371,7m² đất ở. Như vậy, phần đất ông M chuyển nhượng cho ông T1 đủ điều kiện tách thửa được quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố H.

Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 giữa ông M và ông T1 được lập thành văn bản, chưa được công chứng hoặc chứng thực nhưng hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình, cụ thể: Ông T1 đã thanh toán toàn bộ giá trị giá trị chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng cho ông M, ông M đã bàn giao toàn bộ phần diện tích 180m² đất cho ông T1 quản lý, sử dụng. Do đó, ông T1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận

[3] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 có hiệu lực pháp luật nên ông T1 yêu cầu được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích nêu trên theo quy định pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Ông Trần Văn Hùng M có nghĩa vụ hỗ trợ ông Lê Mạnh T1 trong các thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần diện tích nêu trên. Ông Trần Văn Hùng M có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, sổ vào sổ cấp giấy CH00007 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2011 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Ông M yêu cầu ông T1 hỗ trợ thêm 300.000.000 đồng để có chi phí tách thửa. Tuy nhiên, các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng và ông M là người có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa. Mặt khác, diện tích hai bên thoả thuận chuyển nhượng là 180m² nhưng diện tích đo đạc thực tế chỉ có 161,5m², phần diện tích còn lại 18,5m² thuộc phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới không được công nhận. Do đó, yêu cầu của ông M

không có cơ sở chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T1 được chấp nhận nên ông T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông M phải chịu 300.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Lê Mạnh T1 tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ) và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 147, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định điện tích tối thiểu được tách thửa số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố H;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh T1 đối với ông Trần Văn Hùng M về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017 giữa ông Trần Văn Hùng M và ông Lê Mạnh T1 đối với phần đất diện tích 180m² (diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² (ký hiệu số 1) thuộc một phần khu I của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp ngày 06/01/2011) có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Trần Văn Hùng M có nghĩa vụ hỗ trợ ông Lê Mạnh T1 trong các thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² (ký hiệu số 1) thuộc một phần khu I của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H theo quy định pháp luật.

Ông Trần Văn Hùng M có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2011 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông M không nộp bản chính

giấy chứng nhận thì cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, hủy bỏ, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quy định tại Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Ông Lê Mạnh T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² (ký hiệu số 1) thuộc một phần khu I của thửa đất số 117, tờ bản đồ số 35, tọa lạc xã T, huyện H theo quy định pháp luật.

(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 750847, số vào sổ cấp giấy CH00007 do UBND huyện H cấp ngày 06/01/2011 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 108221/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 17/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H diện tích đo đạc thực tế là 161,5m² (ký hiệu số 1); phần diện tích 18,5m² (ký hiệu số 2) thuộc phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới không được công nhận).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Hùng M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng

Hoàn trả cho ông Lê Mạnh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0038631 ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Lê Mạnh T1 tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ) và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

4. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự (có mặt tại phiên tòa) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Bùi Thị Thanh Phượng

