TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 12/2023/DS-ST Ngày: 16-02-2023 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 THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tống Văn Tâm
2. Bà Lê Thị Hồng Gấm

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyến - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Dương Thành N, sinh năm 1978.

Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Võ Kim P, sinh năm 1975.

Địa chỉ thường trú: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: 1. Bà Huỳnh Châu P; 2. Ông Trần Văn S; 3. Bà Trần Thị T. Cùng địa chỉ liên hệ: khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022) (bà P có mặt, ông S, bà T vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1965;

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: tổ 1, Khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (ông H, bà N có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1989;

2. Ông Trần Quế A, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: tổ 1, Khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (ông C, ông A có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Ông Trần Văn H, bà Trần Thị N là chủ sử dụng phần đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Khánh Lộc, xã Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Khánh Lộc, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02466 được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp ngày 11/06/2003 mang tên hộ ông Trần Văn H. Ngày 09/10/2012, bà Võ Kim P và chồng là ông Dương Thành N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà N với nội dung cụ thể như sau: Phần đất chuyển nhượng có diện tích 200m^2 (ngang 5 mét tiếp giáp đường 406, dài 40 mét), số tiền chuyển nhượng: 550.000.000 đồng, thời hạn thanh toán: 03 năm kể từ ngày đặt cọc (09/10/2012) để nhận chuyển nhượng. Giữa ông N, bà P và ông H, bà N có ký kết Giấy giao nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký ngày 09/10/2012, có người làm chứng Nguyễn Minh Đạt. Theo đó, ông N, bà P đã giao cho ông H, bà N tổng số tiền 300.000.000 đồng, vào thời gian lần lượt như sau: Ngày 09/10/2012, ông N, bà P đã giao cho ông H, bà N số tiền 150.000.000 đồng, ngày 10/12/2012 giao số tiền 50.000.000 đồng, ngày 14/5/2013 giao số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 20/10/2014, ông N, bà P và ông H, bà N ký lại Giấy bán đất trong đó có ghi nhận toàn bộ thông tin thửa đất nêu trên và tổng số tiền ông H, bà N đã nhận từ ông N, bà P là 400.000.000 đồng.

Khoảng tháng 06/2015, ông N, bà P có đến nhà ông H, bà N để thanh toán phần tiền còn lại và để thoả thuận việc ông N, bà P tự tiến hành thủ tục tách thửa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích khoảng 200m^2 mà ông N, bà P đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông H, bà N không nhận tiền và đuổi ông N, bà P về. Ngày 27/11/2015, bà N (vợ ông H) có đến nhà ông N, bà P lấy thêm 20.000.000 đồng để mua đồ làm đám cưới cho con, sự việc này được ghi nhận thêm vào mặt cuối cùng của Giấy bán đất.

Từ đó đến nay, ông N, bà P đã nhiều lần liên hệ ông H, bà N để thanh toán phần tiền còn lại và yêu cầu ông H, bà N tiến hành tách thửa nhưng ông H, bà N nhất quyết không chịu nhận tiền và tách thửa cho ông N, bà P như cam kết trong

Giấy bán đất ngày 20/10/2014. Mặc dù, ông N, bà P đã cố gắng hoà giải, thương lượng với ông H bà N nhiều lần nhưng vẫn không giải quyết được. Ông N, bà P có đơn nhờ Uỷ ban nhân dân phường Khánh Bình hoà giải nhưng ông H, bà N vẫn không thực hiện theo đúng cam kết trong Giấy bán đất ngày 20/10/2014 dẫn đến việc hoà giải không thành theo Biên bản hoà giải ngày 19/06/2017. Hơn thế nữa, ông H, bà N còn cho rằng Giấy bán đất ngày 20/10/2014 không có giá trị vì không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông N, bà P hoàn toàn có đủ cơ sở để pháp luật bảo vệ như: Việc chuyển nhượng các bên có lập thành văn bản, đất đủ điều kiện tách thửa và phù hợp quy hoạch sử dụng đất, ông N, bà P đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng, trên phần đất nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà kiên cố và ông N, bà P ở đó từ năm 2012 đến nay…

Từ sự việc trên, ông N, bà P cho rằng ông H, bà N đang cố tình không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 "*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*". Ngoài ra, điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cũng quy định: "*...nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*".

Chính vì vậy, ông N, bà P khởi kiện vụ án ra Toà án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để yêu cầu giải quyết: Công nhận Giấy bán đất ngày 20/10/2014 được ký giữa ông Dương Thành N, bà Võ Kim P và ông Trần Văn H, bà Trần Thị N có hiệu lực pháp luật. Buộc các bên tiếp tục thực hiện sự thoả thuận trong Giấy bán đất ngày 20/10/2014.

- Bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị N thống nhất trình bày:

Ông Trần Văn H, bà Trần Thị N là chủ sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Khánh Lộc, xã Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Khánh Lộc, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02466 được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp ngày 11/06/2003 mang tên hộ ông Trần Văn H. Hộ ông H bao gồm 05 người gồm: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị N và các con là Trần Văn H, sinh năm 1987 (chết năm 2022 – không có vợ, con), ông Trần Văn C, ông Trần Quế A.

Trước đây, năm 2006, ông H có cho ông Vũ Đình C thuê 320m^2 trong tổng diện tích đất trên với chiều ngang là 08m, chiều dài 40m để ông Cẩn làm

nơi kinh doanh, buôn bán. Sau khi thuê đất, ông C có làm quán bằng cây tràm, lợp lá dừa nước, phía sau có làm phòng ngủ và công trình vệ sinh bằng gạch không tô. Tuy nhiên, sau đó do làm ăn không được, ông C có gặp ông H xin hủy hợp đồng và chuyển nhượng quán (phần ông C xây dựng) cho người khác. Năm 2010, bà Võ Kim P có gặp ông H để thỏa thuận thuê lại của ông Trần Văn H phần đất trên với thời hạn thuê là 05 năm. Sau khi thuê, bà P sửa lại bằng cây sắt và lợp lại lá dừa mới. Sau đó, bà P tiến hành sửa lại quán nhưng không hỏi ý kiến của ông H và sử dụng cho đến nay mặc dù đã hết hợp đồng.

Trong quá trình thuê, ông H có hỏi ý ông N, bà P về việc nhận chuyển nhượng phần đất thuê trên. Tuy nhiên, ông N, bà P cho rằng không có đủ tiền nên chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 05m. Ngày 09/10/2012, giữa ông H, bà N và ông N, bà P có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông H, bà N chuyển nhượng cho ông N, bà P phần đất có diện tích 200m^2 (ngang 5 mét tiếp giáp đường 406, dài 40 mét), số tiền chuyển nhượng: 550.000.000 đồng, thời hạn thanh toán: 03 năm kể từ ngày đặt cọc (09/10/2012) để nhận chuyển nhượng. Giữa ông N, bà P và ông H, bà N có ký kết Giấy giao nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012. Ngày 20/10/2014, ông N, bà P và ông H, bà N ký lại Giấy bán đất. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng, ông N, bà P đã giao cho ông H, bà N tổng số tiền 400.000.000 đồng. Theo Giấy bán đất ngày 20/10/2014, ông H, bà N và ông N, bà P thống nhất trong thời gian 01 năm tính từ ngày 20/10/2014 đến ngày 20/10/2015, ông N, bà P phải thanh toán số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Ông H, bà N sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông N, bà P. Tuy nhiên, hết thời hạn 01 năm nêu trên, bà P mới đưa thêm cho bà N số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 130.000.000 đồng thì ông N, bà P không thanh toán mà chỉ yêu cầu ông H, bà N tách thửa đất. Sau đó, ngày 19/6/2017, ông N, bà P khiếu nại tại UBND phường Khánh Bình, hai bên có tiến hành hòa giải, ông H có đưa ra nhiều phương án giải quyết nhưng phía bên ông N, bà P không có phản hồi. Đến nay đã hơn 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng nhưng phía ông N, bà P không thực hiện đúng hợp đồng nên hợp đồng giữa hai bên đã chấm dứt.

Do đó, ông H, bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà P. Do ông N, bà P không thanh toán theo hợp đồng nên ông H, bà N chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà N và ông N, bà P, yêu cầu ông N, bà P phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại phần đất cho ông H, bà N. Ông N, bà P còn phải tiếp tục trả tiền thuê đất cho ông H, bà N trong thời gian từ tháng 6/2017 đến nay. Đồng thời, theo hợp đồng, hai bên thoả thuận nếu bên nào vi phạm sẽ phải bồi thường mọi tổn thất. Phần đất ông H, bà N chuyển nhượng thì ông N, bà P đã sử dụng hơn 10 năm nay. Do đó, ông N, bà P phải chịu mất số tiền cọc 420.000.000 đồng đã giao cho ông H, bà N và phải bồi thường cho ông H, bà N số tiền thu nhập bị mất, thiệt hại phát sinh là 2.000.000.000 đồng và số tiền ông H, bà N đáng lẽ thu lợi được nếu ông N, bà P thanh toán đủ số tiền thoả thuận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H, bà N không có yêu cầu phản tố

trong vụ án này. Trường hợp sau này nếu cần thiết thì ông H, bà N sẽ khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C, ông Trần Quế A thống nhất trình bày:*

Ông Trần Văn C và ông Trần Quế A là đồng chủ sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Khánh Lộc, xã Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Khánh Lộc, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02466 được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp ngày 11/06/2003 mang tên hộ ông Trần Văn H. Hộ ông H bao gồm 05 người gồm: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị N, và các con là Trần Văn H, sinh năm 1987 (chết năm 2022 – không có vợ, con), ông Trần Văn C, ông Trần Quế A. Ông C và ông A thống nhất với ý kiến trình bày của ông H, bà N, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận Giấy bán đất ngày 20/10/2014 được ký giữa ông Dương Thành N, bà Võ Kim P và ông Trần Văn H, bà Trần Thị N có hiệu lực pháp luật. Buộc các bên tiếp tục thực hiện sự thoả thuận trong Giấy bán đất ngày 20/10/2014, cụ thể: Ông N, bà P sẽ thanh toán số tiền còn lại theo giá trị thị trường của phần đất tương ứng với số tiền chưa thanh toán và nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất ông H, bà N đã chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 218,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại khu phố Khánh Lộc, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại theo các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Dương Thành N, bà Võ Kim P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất dưới hình thức Giấy bán đất ngày 20/10/2014 được ký giữa ông Dương Thành N, bà Võ Kim P và ông Trần Văn H, bà Trần Thị N, yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện sự thoả thuận trong Giấy bán đất ngày 20/10/2014. Phần

đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị N có nơi cư trú tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, các đương sự thống nhất thừa nhận: Ngày 09/10/2012, giữa ông H, bà N và ông N, bà P có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông H, bà N chuyển nhượng cho ông N, bà P phần đất có diện tích khoảng 200m^2 (đất cây lâu năm, ngang 5 mét tiếp giáp đường 406, dài 40 mét (dài hết phần đất), số tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng, thời hạn thanh toán 03 năm kể từ ngày đặt cọc (09/10/2012). Ngày 20/10/2014, ông N, bà P và ông H, bà N ký lại Giấy bán đất xác nhận ông N, bà P đã giao cho ông H, bà N tổng số tiền 400.000.000 đồng và thống nhất trong thời gian 01 năm tính từ ngày 20/10/2014 đến ngày 20/10/2015, ông N, bà P phải thanh toán số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn 01 năm nêu trên, bà P mới đưa thêm cho bà N số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 130.000.000 đồng. Như vậy, sự thừa nhận của đương sự về thời gian ký hợp đồng, nội dung hợp đồng chuyển nhượng, số tiền đã giao nhận 420.000.000 đồng là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo nội dung Giấy bán đất ghi ngày 20/10/2014 thể hiện: ông Trần Văn H, bà Trần Thị N chuyển nhượng cho ông Dương Thành N, bà Võ Kim P phần đất ngang 05m, dài 40m (từ mép đường đến vách công ty) với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Xét thấy, phần đất các bên thoả thuận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40, toạ lạc tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02466 được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp ngày 11/06/2003 mang tên hộ ông Trần Văn H. Nguồn gốc phần đất do ông H, bà N được cha mẹ cho từ năm 1986 và đến năm 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó, việc ông H, bà N đứng tên chuyển nhượng đất là phù hợp.

[2.3] Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên thể hiện: Thửa đất số 308, tờ bản đồ sồ 40, tại phường Khánh Bình theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Tân Uyên là đất ở và đất giao thông, có hướng Tây Bắc tiếp giáp đường Lê Quang Định (ĐH – 406) thuộc danh mục các tuyến đường, đoạn đường đầu tư đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật để xem xét, giải quyết tách thửa theo Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của UBND thị xã Tân Uyên. Căn cứ phần I mục 2, tiểu mục a của Công văn số 1354/UBND-KTN của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tháo gỡ một số khó khăn vướng mắc trong việc tách thửa trên địa

bàn tỉnh Bình Dương tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 thì người sử dụng đất được phép tách thửa theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 nếu thửa đất tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý đã đảm bảo điều kiện đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo một trong các quy hoạch xây dựng đã được duyệt (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch nông thôn mới…). Đối chiếu đất tranh chấp có đủ các điều kiện trên nên đảm bảo các điều kiện để tách thửa. Mặc dù, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng ông N, bà P đã thanh toán cho ông H, bà N tổng số 420.000.000 đồng/550.000.000 đồng và đã nhận đất, xây dựng công trình, nhà ở trên đất, việc xây dựng không bị xử phạt vi phạm hành chính, bị đơn cũng không phản đối việc xây dựng của nguyên đơn. Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự, điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Theo nội dung thoả thuận thì số tiền hai bên thoả thuận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, ông N, bà P đã thanh toán cho ông H, bà N số tiền 420.000.000 đồng, còn chưa thanh toán số tiền 130.000.000 đồng. Do đó, ông N, bà P phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho ông H, bà N tương ứng với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định là: 218,1m^2 (diện tích đất nông nghiệp) x 6.000.000 đồng/m^2 = 1.308.600.000 đồng. Ông N, bà P chưa thanh toán số tiền 130.000.000 đồng/550.000.000 đồng tương đương 23,64%, do đó ông N, bà P phải tiếp tục thanh toán cho ông H, bà N số tiền 309.353.000 đồng. Ông N, bà P được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 218,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại khu phố Khánh Lộc, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 8.071.890 đồng. Ông H, bà N phải chịu số tiền 8.071.890 đồng để hoàn trả lại cho ông N, bà P.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, 27 của 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: Nguyên đơn ông Dương Thành N, bà Võ Kim P phải chịu số tiền 15.467.650 đồng. Bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 166, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thành N, bà Võ Kim P đối với bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất ngày 20/10/2014) giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị N và ông Dương Thành N, bà Võ Kim P đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 218,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40, toạ lạc tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là giao dịch dân sự hợp pháp.

Ông Dương Thành N, bà Võ Kim P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị N số tiền 309.353.000 đồng.

Ông Dương Thành N, bà Võ Kim P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 218,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 308, tờ bản đồ số 40, toạ lạc tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Dương Thành N, bà Võ Kim P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02466 được Uỷ ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp ngày 11/06/2003 mang tên hộ ông Trần Văn H để điều chỉnh cấp lại theo quyết định của bản án này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H, bà Trần Thị N phải chịu số tiền 8.071.890 đồng để hoàn trả lại cho ông Dương Thành N, bà Võ Kim P.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Dương Thành N, bà Võ Kim P phải chịu số tiền 15.467.650 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005888 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi

hành án Dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ông Dương Thành N, bà Võ Kim P phải tiếp tục nộp số tiền 15.167.650 đồng.

3.2. Ông Trần Văn H, bà Trần Thị N phải nộp số tiền 300.000 đồng.

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, 7a, 7b 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- CC THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Phạm Ngọc Trung