

Bản án số: 84/2019/DS - ST
Ngày 28 tháng 11 năm 2019
“*V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy
2. Ông Nghiêm Thế Hùng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mai Hải – Thư ký Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thắng Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2018/TLST- DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2019/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên toà số 104/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Văn T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ 15, phường PD, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Mai Xuân C, sinh năm 1956.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 285 LD, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/09/2018, bản tự khai ngày 03/10/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn là anh Lê Văn T trình bày:

Ngày 11/10/2017 ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại Tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 488 m² trong đó có 400 m² đất ở và 88 m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có một căn nhà cấp III, diện tích xây dựng là 144,9m², diện

tích sử dụng là 454m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 879783 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/6/2017 cho ông Mai Xuân C. Để có căn cứ, giữa anh và ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết tại số 6/11 CVL, phường PL, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa và tại Văn phòng công chứng P sau đó được Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng P công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 16/10/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh thành phố P đã ghi nhận việc chuyển nhượng nói trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 879783.

Cùng ngày trên ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng đất tại Tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12, diện tích 178m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 879784 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/6/2017 cho ông Mai Xuân C. Việc chuyển nhượng này giữa anh và ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H cũng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại số 6/11 CVL, phường PL, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa và tại Văn phòng công chứng P sau đó được Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng P công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 16/10/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P đã ghi nhận việc chuyển nhượng nói trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H cam kết giao đất và tài sản gắn liền với đất cùng với các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho anh ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên việc bàn giao tài sản chỉ được thực hiện đối với đất tại thửa đất số 76 còn nhà và đất tại thửa đất số 12 không thực hiện. Mặc dù anh đã nhiều lần liên hệ, gặp trực tiếp ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông C, bà H di chuyển tài sản trong nhà đã chuyển nhượng cho anh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 để anh tiếp quản sử dụng nhưng ông C và bà H không thực hiện. Sự việc kéo dài từ năm 2017 đến nay gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích mọi mặt của cá nhân và gia đình anh nên anh khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất là nhà đều có diện tích thực tế lớn hơn diện tích được cấp. Trước khi giao kết hợp đồng anh có đến xem nhà, đất và xác định tài sản chuyển nhượng đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 879783, từ thời điểm chuyển nhượng tới nay hiện trạng nhà đất không có gì thay đổi nên anh nhận thức việc chuyển nhượng nhà và đất trong hợp đồng là đã theo đúng hiện trạng thực tế. Tại đơn khởi kiện, anh Lê Văn T yêu cầu Tòa án buộc ông Mai

Xuân C và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà và đất tại Tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017. Tại phiên tòa anh yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà và đất tại Tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo hiện trạng thực tế.

Đối với bị đơn là ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H:

Qua xác minh tại chính quyền địa phương xác định khoảng từ năm 2017, ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H không còn cư trú tại địa chỉ 285 LD, tổ 04, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, hiện không xác định được địa điểm nơi ông C, bà H chuyển đến sinh sống, làm việc. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để thông báo về yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T và triệu tập đối với ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H để ông bà trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện trên nhưng ông C, bà H không đến Tòa án làm việc. Vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Thời hạn chuẩn bị xét xử không được đảm bảo. Nguyên đơn anh Lê Văn T, chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H, việc chấp hành theo quy định của pháp luật không đảm bảo.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T, buộc ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà và đất tại Tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai cho anh Lê Văn T như thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 theo hiện trạng sử dụng đất thực tế. Ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Lê Văn T cho rằng ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh nên phát sinh quyền khởi kiện.

Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng XT ngày 11/10/2017 giữa anh Lê Văn T và ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H nên đây là tranh chấp hợp đồng dân sự, bị đơn ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H cư trú trên địa bàn thành phố P nên thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập họp lệ ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông C, bà H vắng mặt không có lý do vì vậy tiến hành xét xử vắng mặt ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H.

Tại Biên bản xác minh ngày 27/12/2018 thể hiện: “Sau khi ông C bán nhà cho người khác nhưng chưa bàn giao nhà thì nhà ông C xảy ra việc mất trộm tài sản trong nhà ông C; ông C có đơn trình báo gửi Công an phường TL. Sau đó Công an phường TL chuyển hồ sơ vụ việc theo đơn trình báo của ông C về việc mất trộm tài sản cho Công an thành phố P giải quyết theo thẩm quyền”. Việc ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H trình báo mất trộm tài sản thuộc thẩm quyền của giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố P theo thủ tục tố tụng hình sự. Quan hệ tranh chấp Tòa án đang giải quyết giữa anh Lê Văn T và ông Mai Xuân C, bà Nguyễn Thị H là quan hệ dân sự mặc dù liên quan đến yêu cầu bàn giao đất và nhà là nơi ông C, bà H trình báo phát sinh việc mất trộm nhưng về bản chất là 02 vấn đề không có mối liên hệ với nhau. Do đó việc giải quyết vụ án dân sự hay tin báo theo xác minh trên các cơ quan có thẩm quyền tiến hành song song đều không ảnh hưởng, không chồng lấn hay cản trở đến việc thực hiện thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa anh Lê Văn T yêu cầu ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H bàn giao nhà và đất tại Tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo hiện trạng thực tế. Dựa trên mục đích khởi kiện mà nguyên đơn hướng đến là yêu cầu bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận và tài sản này đã là một khối thống nhất bao gồm nhà và đất từ thời điểm chuyển nhượng dẫn đến hiện trạng tài sản chuyển nhượng thực tế khác với nội dung hợp đồng không làm thay đổi vượt quá nội dung yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 với nội dung chuyển nhượng: Ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho anh Lê Văn T quyền sử dụng đất tại tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 488m² trong đó có 400m² đất ở và 88m² đất trồng cây lâu năm; trên đất có nhà cấp III, diện tích xây dựng 144,9m², diện tích sử dụng là 454m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 879783 cho ông Mai Xuân C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 được ký kết tại số 6/11 CVL, phường PL, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa và tại Văn phòng công chứng P sau đó được Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng P công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Trong hồ sơ không thể hiện ý chí của ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuy nhiên tại Lời chứng của công chứng viên đã thể hiện 02 nơi ký kết hợp đồng khác nhau tại Khánh Hòa và Gia Lai đã phản ánh ông C và bà H đều trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, ông bà có đủ năng

lực hành vi dân sự cũng không có chứng cứ chứng minh bị ép buộc hay lừa dối phải ký kết hợp đồng này.

Vào thời điểm giao kết hợp đồng, quyền sử dụng đất tại tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 488m² trong đó có 400m² đất ở và 88m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất là nhà cấp III, diện tích xây dựng 144,9m², diện tích sử dụng là 454m² thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 879783 nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 ông C và bà H có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 được lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, có nội dung và hình thức đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật và quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng phát sinh từ thời điểm giao kết.

Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017 thể hiện:

“1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”

Nghĩa vụ bàn giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất phải được ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H thực hiện ngay sau khi hợp đồng được công chứng, việc ông C, bà H kéo dài không thực hiện nghĩa vụ này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng anh Lê Văn T. Do đó anh T yêu cầu ông C, bà H tiếp tục bàn giao nhà và đất chuyển nhượng cho anh T là phù hợp thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2019 ghi nhận thực trạng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng như sau: Hiện trạng sử dụng đất có tổng diện tích là 499,6m², trong đó có 8,0m² đất đã sử dụng xây dựng nhà ngoài giới hạn chỉ giới xây dựng so với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận thì diện tích đất thực tế sử dụng lớn hơn. Trên đất có 01 căn nhà cấp III, diện tích xây dựng là 158,6 m² trong đó có 8,0m² nhà xây dựng ngoài giới hạn chỉ giới xây dựng, 01 nhà bếp có diện tích xây dựng 58,6m² và 01 nhà kho có diện tích xây dựng 65,7m²; nhà chính, nhà bếp và kho được xây tiếp nối nhau không tách rời với tổng diện tích là 282,90 m² so với diện tích được cấp quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận thì diện tích xây dựng trên thực tế cũng lớn hơn. Phần diện tích đất và nhà ngoài

diện tích đất và nhà đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu cho ông Mai Xuân C, ông C và bà H không được quyền chuyển nhượng vì không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên quá trình sử dụng đất của ông C và bà H không phát sinh tranh chấp, đất trên hiện trạng đã xây tường gạch phân định ranh giới hai bên với các hộ lân cận, ranh giới phía trước và phía sau đều giáp đường nên việc diện tích đất sử dụng thực tế lớn hơn so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp thực chất chỉ là sai sót về mặt kỹ thuật đo đạc vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận, mà sự chênh lệch này không đáng kể $3,6m^2$ (Không bao gồm $8m^2$ đất xây dựng vi phạm giới hạn chỉ giới xây dựng) đồng thời chứng thực vào thời điểm chuyển nhượng ý thức ông C và bà H cho rằng toàn bộ diện tích đất bản thân đang sử dụng là hợp pháp và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho anh Lê Văn T, cần thiết sau khi nhận chuyển nhượng anh Lê Văn T có quyền cấp đổi Giấy chứng nhận để phù hợp thực tế theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013.

Bên cạnh đó Toàn bộ nhà chính, nhà bếp và nhà kho với tổng diện tích $274,9m^2$ (cũng không bao gồm $8m^2$ đất xây dựng vi phạm giới hạn chỉ giới xây dựng) đều là nằm trong phạm vi $400m^2$ đất ở được quyền xây dựng đồng thời là một khối thống nhất, hoàn toàn nằm gọn trên diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng nên về cơ bản khi giao kết hợp đồng ý chí ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H đồng thuận chuyển nhượng toàn bộ phần nhà bếp và nhà kho không nằm trong Giấy chứng nhận đã được cấp thông qua việc giao giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Văn T. Phần diện tích nhà bếp và nhà kho cũng chỉ là các công trình phụ, chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu trước khi chuyển nhượng chỉ là thiếu về mặt thủ tục pháp lý bổ sung, không cản trở quyền chuyển nhượng của ông C, bà H.

Phần diện tích nhà xây dựng ngoài giới hạn chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào xem xét, đánh giá và quyết định xử lý của cơ quan hành chính có thẩm quyền nên Hội đồng xét xử không đề cập

Do đó việc diện tích đất và nhà chuyển nhượng lớn hơn diện tích được đất và nhà đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 879783 không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017, nghĩa vụ bàn giao nhà và đất của ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H phải theo hiện trạng đất là phù hợp thực tế sử dụng, quy định của pháp luật và ý chí của các bên tham gia hợp đồng. Từ đó xác định ông C, bà H có nghĩa vụ bàn giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12 theo hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể theo “*Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất*” do Công ty TNHH Trắc địa bản đồ NT đo vẽ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2019.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng, anh Lê Văn T tự nguyện chịu nộp toàn bộ. Anh T đã nộp đủ chi phí này.

Về án phí: Do yêu cầu của anh Lê Văn T được chấp nhận nên ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng

Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.600.000 (Ba triệu sáu trăm nghìn) đồng anh Lê Văn T chịu nộp. Anh T đã nộp đủ lệ phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 117, 119, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 97, Điều 180, Điều 186, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T

Buộc ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H bàn giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại tổ 4, phường TL, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 879783 cho ông Mai Xuân C ngày 08/6/2017, chỉnh lý nội dung chuyển nhượng cho anh Lê Văn T ngày 16/10/2017 theo hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể theo “*Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất*” kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2019.

“*Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất*” là một phần của bản án không thể tách rời.

Về án phí:

Ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng

Anh Lê Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004131 ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn anh Lê Văn T có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn ông Mai Xuân C và bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 .

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai
- Thi hành án dân sự thành phố P
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Võ Thị Thanh Thúy

