

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 376/2019/DS-ST

Ngày: 20-6-2019

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 BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Duy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

2. Bà **Nguyễn Thị Thúy Oanh**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Lê Thị Kim Tuyền** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà **Phan Mỹ Dung** – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 13 tháng 6 năm 2019 và ngày 20 tháng 6 năm 2019 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 422/2015/TLST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2019/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông **Dương Văn C**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. ***Bị đơn:***

2.1. Ông **Đỗ Văn H**, sinh năm 1961

2.2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Đường D, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***

3.1. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1968

Địa chỉ: đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Đỗ Văn H1**, sinh năm 1956

3.3. Bà **Nguyễn Thị Hồng N**, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông **Đỗ Văn H1**, sinh năm 1956;

Địa chỉ: đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 012424 quyền số 09 của Văn phòng công chứng Bình Tân)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 349 đường J, thị trấn K, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Văn Đ** – Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện F.

(Ông C, bà H có mặt; ông H, bà T, ông Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông H1 vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/8/2015 nguyên đơn ông Dương Văn C trình bày:

Ngày 18/3/2002, vợ chồng ông (Dương Văn C và Trần Thị H) có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T phần đất ngang 5,5m x 46,75m thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng). Vợ chồng ông đã giao toàn bộ số tiền cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H cũng đã giao đất cho ông quản lý sử dụng, hợp đồng bằng giấy tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Do tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông H chưa có hộ khẩu thành phố nên không đứng tên đất được, ông H có nhờ anh ruột là ông Đỗ Văn H1 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H xong thì ông tiến hành xây dựng nhà trên đất và làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại thời điểm đó thì ông H1 phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sau đó mới được phép sang tên cho ông.

Ông đã yêu cầu ông H1, bà N hỗ trợ ông làm giấy tờ, ông H1 bà N đã hỗ trợ cung cấp các giấy tờ liên quan và cung cấp bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu để ông đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông H1. Tuy nhiên, sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H1 thì ông có yêu cầu ông H1 bà N ký sang tên cho ông nhưng ông H1, bà N không đồng ý hợp đồng sang tên cho ông dẫn đến tranh chấp.

Ông khởi kiện với yêu cầu ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2002 đối với phần đất diện tích khoảng 257,12m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu ông H, bà T bồi thường số tiền 10.000.000

đồng (mười triệu đồng) do việc sửa chữa giấy tờ đất theo giấy thỏa thuận ký ngày 04/8/2004.

Ngày 26/6/2017 ông C có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện với các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 278,3 m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Văn C và bà Trần Thị H.

- Yêu cầu ông H, bà T bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) do việc sửa chữa giấy tờ đất theo thỏa thuận ký ngày 04/8/2004.

Tại phiên tòa, ông C yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2002 đối với phần đất thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn H và ông Dương Văn C.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 278,3 m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Văn C và bà Trần Thị H.

- Yêu cầu ông H, bà T bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) do việc sửa chữa giấy tờ đất theo thỏa thuận ký ngày 04/8/2004.

Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào khoảng năm 1998 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S ở ấp 6, xã E, huyện F phần đất diện tích ngang 5m x chiều dài hết đất thổ cư (khoảng 50 m) thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 02 (TL 299). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng do ông bà chưa có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định pháp luật không được đứng tên mua bán đất nên ông bà có nhờ anh ruột là ông Đỗ Văn H1 đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn S, hợp đồng có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E. Vì ông bà mua trực tiếp từ ông S, ông S không phải mất tiền cho người môi giới nên ông S có cho thêm ông bà chiều ngang 0,5m x chiều dài hết đất thổ cư (khoảng 50 m).

Đến năm 2002 ông bà không có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên tích ngang 5,5m x chiều dài hết đất thổ cư (khoảng 50 m) thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 02 (TL 299) cho ông Dương Văn C với giá 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng). Vì phần đất này trước đây ông bà nhờ ông H1 đứng trên tên hợp đồng chuyển nhượng với ông S nên ông bà nhờ ông H1 ký tên chuyển nhượng sang cho ông C.

Ông bà là người nhận tiền trực tiếp từ ông C. Sau khi chuyển nhượng xong thì ông bà giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến phần đất trên cho ông Dương Văn C.

Việc ông C xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn H1 và Nguyễn Thị Hồng N ông bà không biết. Đến khi ông C đến yêu cầu ông bà buộc ông H1 ký sang tên cho ông C thì lúc này ông bà mới biết.

Vợ chồng ông bà cùng vợ chồng ông Dương Văn C nhiều lần đến nhà ông Đỗ Văn H1 yêu cầu ký sang tên quyền sử dụng đất cho ông C nhưng ông H1 không đồng ý ký sang tên, lý do vì sao ông H1 không đồng ý ký sang tên thì ông bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C theo thông báo số 03/TB-TLTDYCKK ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện F thì ông bà thống nhất vì ông bà đã chuyển nhượng cho ông C, đã nhận đủ tiền từ ông C và cũng giao đất cho ông C quản lý sử dụng. Đối với việc sang tên, do giấy tờ ông Đỗ Văn H1 bà Nguyễn Thị Hồng N đứng tên nên ông H1 và bà N có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông C. Nếu ông H1 và bà N không đồng ý thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật công nhận phần đất trên cho vợ chồng ông Dương Văn C

Ông bà bận công việc làm ăn và không có tranh chấp gì trong vụ án này nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà, ông bà cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Ngoài ra, ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà là vợ ông Dương Văn C, bà thống nhất với lời khai trình bày và yêu cầu của ông Dương Văn C.

Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 09/9/2015 và văn bản ý kiến ngày 10/9/2015, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H1 - đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Trước đây ông có đứng tên dùm em ruột của ông là ông Đỗ Văn H để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 5x dài hết thổ cư tại xã E huyện F của ông Nguyễn Văn S.

Vào ngày 18/3/2002 theo đề nghị của ông H nên ông và ông H có ký giấy tờ tay sang nhượng phần đất vườn nêu trên cho ông Dương Văn C theo thỏa thuận giữa ông H và ông C, tiền bán đất ông C giao trực tiếp cho ông H, ông không

nhận bất kỳ một khoản tiền nào của bên mua và bên bán (vì ông chỉ là người đứng tên dùm về mặt giấy tờ, không phải là chủ đất thật sự). Sau đó ông H giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất này cho ông C để ông C đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng này đã hoàn tất tại thời điểm đó, ông không còn liên quan gì đến phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C ông có ý kiến như sau:

Hiện nay vợ chồng ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Văn C.

Sau khi Tòa án triệu tập thì ông bà được biết phần đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Ông bà xác nhận không xin cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và cũng không quản lý sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 717 tờ bản đồ số 13, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông xác nhận vợ chồng ông chỉ đứng tên dùm cho em ruột là ông Đỗ Văn H, không nhận bất kỳ một khoản kinh phí nào trong việc mua bán giữa ông H và ông C, vợ chồng ông không tranh chấp, không quản lý sử dụng phần đất nêu trên.

Tòa án đã triệu tập ông H1 đến Tòa án tham gia tố tụng nhưng ông H1 vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện F – có người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn Đ trình bày:

Vị trí khu đất thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 299/TTg) tương ứng với một phần thửa 57, 58 tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) diện tích 278,3m² thuộc bộ địa chính xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 280/2004 ngày 24/02/2004 cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Đến ngày 04/5/2010 ông H1 và bà N được Ủy ban nhân dân huyện F cấp đổi sang giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00197 (giấy này thay thế giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 280/2004 ngày 24/02/2004 do cấp đổi).

Căn cứ Điều 15, Điều 16 Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 280/2004 ngày 24/02/2004 cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Căn cứ Điều 16 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất xác định hồ sơ cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00197 ngày 04/5/2010

do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Ông Đ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, **đại diện Viện kiểm sát** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Ngày 18/3/2002, vợ chồng ông C, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T phần đất ngang 5,5m x dài 46,75 m thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 02, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà T và ông H1, bà N đều thừa nhận có chuyển nhượng cho ông C, bà H thửa đất nêu trên, đã nhận tiền đầy đủ và đã giao đất cho ông C, bà H quản lý sử dụng từ đó đến nay và xác định không tranh chấp vấn đề này với ông C. Do đó, việc ông C yêu cầu ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2002 đối với phần đất có diện tích 259,875m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 02, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 278,3m² thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Văn C và bà Trần Thị H là có cơ sở chấp nhận.

Theo đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện F xác định “Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N là đúng trình tự thủ tục quy định.”

Theo lời khai và các chứng cứ mà các đương sự cung cấp, thừa nhận thì ông Dương Văn C và bà Trần Thị H mới là người sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 9 Nghị Định 17/1999/NĐ-CP thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông H, bà T không có hộ khẩu tại địa phương nên không trực tiếp canh tác; do đó không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông H1, bà N đứng tên giúp trên giấy chứng nhận là có cơ sở. Do đó, việc ông C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại cho ông là phù hợp khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013 “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.” Từ những phân tích trên, đề nghị tòa án hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày

04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N.

Theo bản cam kết ngày 04/8/2004 giữa ông Dương Văn C và ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T thì ông H đồng ý bồi thường cho ông C số 10.000.000 đồng. Ngoài ra, ông C không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu còn lại của mình. Do đó có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông H, bà T trả lại cho ông số tiền 10.000.000 đồng tiền công dịch vụ.

Qua các tài liệu chứng cứ mà các đương sự đã giao nộp và các tài liệu do tòa án thu thập cho Tòa án thì có cơ sở xác định ông ông Dương Văn C và bà Trần Thị H là người chủ sở hữu phần đất có diện tích 287,3m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 02, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên là cơ sở chấp nhận một phần.

Bởi các lẽ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Áp dụng khoản 9, điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 220 BLTTDS 2015; Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 BLDS 2005; khoản 16 Điều 3, Khoản 1 Điều 26, Khoản 2 Điều 100; Điều 106; Khoản 1, 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 9 Nghị Định 17/1999/NĐ-CP; Pháp lệnh án phí, lệ phí của Ủy ban thường vụ quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn C về việc:

1. Yêu cầu ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2002 đối với phần đất có diện tích 259,875m² thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 02, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N.

3. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 278,3m² thuộc thửa số 111, tờ bản đồ số 2, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Văn C và bà Trần Thị H.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị T bồi thường cho ông C và bà H tiền công dịch vụ cho hai lần ông C thuê người làm giấy tờ lô đất để sang tên cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N với số tiền là 10.000.000 đồng

Về án phí: ông H, bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông C chịu án phí với yêu cầu không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Dương Văn C khởi kiện tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa 111, tờ bản đồ số 02(tài liệu năm 299/TTg) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, ông Đỗ Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông H, bà T, ông H1 là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Ngày 18/3/2002 ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn C. Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực, Bộ luật dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định khác nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

[4] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì có cơ sở xác định ngày 18/3/2002 ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng cho Dương Văn C phần đất có diện tích ngang 5,5m x dài hết thổ cư thuộc một phần thửa 111, tờ bản đồ số 02 tại xã E, huyện F với giá 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng). Như vậy, giữa các bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995.

[5] Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 11/01/2017 có sự chứng kiến, hướng dẫn ranh của các đương sự thì phần đất tranh chấp có diện tích 278,3m² thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (thửa phân chiết 111-2) (tài liệu 299/TTg) tương ứng một phần thửa 57, 58 tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) xã E, huyện F, thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Xét Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận việc chuyển nhượng giữa ông C với ông H hai bên chỉ lập giấy tay với nhau, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995.

[7] Điều 30 Luật đất đai quy định đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp thì không được chuyển quyền sử dụng đất.

[8] Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, tại thời điểm ông H và ông C xác lập hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần diện tích đất này ông H nhận chuyển nhượng của ông S (bằng giấy tay) nhưng chưa sang tên cho ông H. Như vậy, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C thì ông H chưa có giấy tờ hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng nên đã vi phạm quy định tại Điều 30 Luật đất đai.

[9] Mặt khác, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau: người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Đối chiếu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2002 giữa ông C với ông H với các quy định pháp luật thì có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C với ông H đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự được quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 và điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[11] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H được lập sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004, đến sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp nên thuộc đối tượng điều chỉnh của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[12] Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, 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 Tòa án công nhận hợp đồng”*.

[13] Theo lời trình bày của các đương sự có căn cứ xác định sau khi nhận chuyển nhượng ông C đã nhận đất và tiến hành xây nhà trên đất, ông H không phản đối và căn nhà này đã được cấp sổ theo thông báo tạm cấp sổ nhà số 3422/TB-UBF4/15A ấp 6, xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện F. Do đó, căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hội đồng xét xử có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2002 giữa ông C với ông H đối với phần đất diện tích 278,3m² một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực pháp luật..

[14] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N thấy:

[15] Về mặt hình thức: giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Do đó, căn cứ Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì việc Ủy ban nhân dân huyện F cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

[16] Về nội dung: căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự có căn cứ xác định phần đất diện tích 278,3m² thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg); tương ứng một phần thửa 57, 58 tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Đỗ Văn H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn S vào năm 1998 nhưng do tại thời điểm đó ông H chưa có hộ khẩu thành phố nên không đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng được với ông S mà nhờ anh ruột là ông Đỗ Văn H1 đứng tên dùm. Sau đó năm 2002 ông H không còn nhu cầu sử dụng phần đất nêu trên nên chuyển nhượng toàn bộ bằng giấy tay lại cho ông C, việc chuyển nhượng này ông H1 biết và không phản đối, ông H1 chỉ là người đứng tên dùm và không thực sự quản lý sử dụng đối với phần đất nêu trên. Từ năm 2002 thì ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng đối toàn bộ phần đất nêu trên. Điều này đã được ông H1 xác nhận tại bản tự khai ngày 09/9/2015 và văn bản ý kiến ngày 10/9/2015. Như vậy có căn cứ xác định ông Đỗ Văn H1 không phải là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất nêu trên, chủ quản lý sử dụng là ông Dương Văn C. Do đó, căn cứ vào Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì việc Ủy ban nhân dân huyện F cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N là không đúng đối tượng sử dụng đất.

[17] Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm đã được sửa đổi bổ sung năm 2013 quy định: nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất...

[18] Theo hồ sơ lưu trữ của Ủy ban nhân dân huyện F và lời trình bày của các đương sự thể hiện ngày 04/5/2010 Ủy ban nhân dân huyện F đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 cấp cho ông Đỗ Văn H1, bà Nguyễn Thị Hồng N để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 do Ủy ban nhân dân huyện F cấp cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70139290737 hồ sơ gốc số 280/2004 ngày 24/02/2004 cấp cho ông Đỗ Văn H1, bà Nguyễn Thị Hồng N.

[19] Theo quy định của Luật đất đai thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân. Khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”*.

[20] Đối chiếu các quy định nêu trên có căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân huyện F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N là không đúng đối tượng sử dụng đất nên cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N.

[21] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 278,3m² thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg); tương ứng một phần thửa 57, 58 tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh:

[22] Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.”*

[23] Khoản 2 Điều 101 Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định*

tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

[24] Như đã nhận định ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2002 giữa ông C với ông H đối với phần đất diện tích 278,3m² một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg) xã E, huyện F, thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực pháp luật và được pháp luật công nhận nên đối chiếu với các quy định Hội đồng xét xử có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 278,3m² thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg); tương ứng một phần thửa 57, 58 tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Văn C và bà Trần Thị H. Ông C và bà H có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[25] Xét yêu cầu ông H, bà T bồi thường tiền công thuê dịch vụ làm giấy tờ hai lần với số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) thấy:

[26] Ông C cho rằng ông thuê dịch vụ làm giấy tờ hai lần (để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hết 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) nhưng ông không xuất trình được chứng cứ chứng minh toàn bộ yêu cầu của mình nên ông phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo bản cam kết lập ngày 04/8/2014 giữa ông Đỗ Văn H và ông Dương Văn C thể hiện đôi bên có thỏa thuận trong trường hợp sau khi ông C làm xong giấy tờ ra tên ông H1 nhưng bên phía ông H, ông H1 không ký giấy sang tên cho ông C thì ông H có trách nhiệm bồi thường cho ông C số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Do đó, căn cứ vào chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng; buộc ông H và bà T có trách nhiệm bồi thường tiền công dịch vụ làm giấy tờ cho ông Dương Văn C, bà Trần Thị H số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

[27] Về chi phí tố tụng: Ông C đã tạm ứng chi phí tố tụng là 5.800.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn các chi phí tố tụng đã tạm ứng theo quy định tại Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[28] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể:

[29] - Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2002 giữa ông C với ông H, cụ thể: ông H, bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu này là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

[30] - Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 278,3m² thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh: đương sự chỉ tranh chấp về quyền sở hữu tài sản không tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất và Tòa án không xem xét giá trị tài sản mà chỉ xem xét quyền quyền sử dụng đất của ai nên trong trường hợp này đương sự phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch, cụ thể: ông H, bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu này là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

[31] - Đối với yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông C là buộc ông H và bà T có trách nhiệm bồi thường cho ông Dương Văn C, bà Trần Thị H số tiền 10.000.000 đồng nên ông H, bà T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông C được chấp nhận; ông C, bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể: ông H và bà T phải chịu 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; ông C, bà H phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Khoản 1 và khoản 3 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36; khoản 1 Điều 158, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 357, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội, điểm a.4 và a.6, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ vào Điều 30, Khoản 2 Điều 101, Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2013;

Căn cứ vào Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện ông Dương Văn C.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2002 giữa ông C với ông H đối với phần đất diện tích 278,3m² một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB077299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00197 ngày 04/5/2010 cho ông Đỗ Văn H1 và bà Nguyễn Thị Hồng N.

4. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 278,3m² thuộc một phần thửa 111 tờ bản đồ số 4 (tài liệu 299/TTg); tương ứng một phần thửa 57, 58 tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) xã E, huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Văn C và bà Trần Thị H. Hiện trạng vị trí theo bản đồ hiện trạng vị trí do công ty TNHH đo đạc – thiết kế- xây dựng- dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 11/11/2017. Ông Dương Văn C, bà Trần Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên.

5. Buộc ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả bồi thường cho ông Dương Văn C, bà Trần Thị H chi phí làm giấy tờ với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Dương Văn C chi phí tố tụng với số tiền là 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm ngàn đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Nếu ông H, bà T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

8.1. Ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Ông Dương Văn C chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.750.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/09784 ngày 21/8/2015 và AA/2016/0022235 ngày 28/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện F, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.750.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

10. Bản án này 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:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

Đỗ Thị Duy Linh