

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÀU BÀNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 13/2020/DS-ST  
Ngày: 30-9-2020  
V/v tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Long Giang.

Ông Trần Ngọc Đức.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vui - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2020/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Phạm Trọng C, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp 1, xã N, thị xã U, tỉnh Bình Dương, có mặt.

**- Bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Tuấn B, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Chị Nguyễn Đình P, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Phước L1, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Nguyễn Thị Phước T, sinh năm 2003; địa chỉ: ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Phước T:* Ông Nguyễn Tuấn B, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật (cha của Thọ) có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại Đơn khởi kiện ngày 17 tháng 3 năm 2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm anh Phạm Trọng C trình bày:

Ngày 29 tháng 9 năm 2016, anh C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu H phần đất diện tích 286,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 617, tờ bản đồ 17 đất tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được công chứng, chứng thực anh C đã được cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H vào ngày 28 tháng 10 năm 2016. Khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh C đến dọn dẹp nhà để gia đình chuyển đến ở thì ông Nguyễn Tuấn B (em chồng của bà H) không đồng ý với lý do bà H chuyển nhượng cho anh C một phần đất của ông B với giá 65.000.000 đồng nằm trong phần đất bà H đã chuyển nhượng cho anh C. Anh C đồng ý trả cho ông B 100.000.000 đồng để ông B dọn nhà đi. Ban đầu ông B đồng ý, hai bên hẹn ngày giao tiền nhưng sau đó ông B đổi ý không nhận 100.000.000 đồng mà đòi lên 165.000.000 đồng nên anh C không đồng ý.

Ngày 16 tháng 3 năm 2017, anh C nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký và ông B phải chuyển nhà đi nơi khác để anh C sử dụng đất đồng thời yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại do không giao nhà làm cho anh C thuê nhà bên ngoài mỗi tháng 5.200.000 đồng x 06 tháng = 31.000.000 đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Tuấn B T toán tiền thuê nhà của anh C mỗi tháng 1.700.000 đồng x 06 tháng = 10.200.000 đồng.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, anh Phạm Trọng C thay đổi yêu cầu khởi kiện. Anh C chỉ yêu cầu ông Nguyễn Tuấn B dọn nhà đi nơi khác để trả mặt bằng cho anh C sử dụng. Anh C yêu cầu ông B bồi thường số tiền 31.200.000 đồng là tiền anh C thuê nhà ở trong vòng 06 tháng và 10.200.000 đồng tiền ông B thuê nhà của anh C.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu đồng thời yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 9 năm 2016 cho anh C. Anh C yêu cầu ông B dọn nhà đi nơi khác để trả mặt bằng cho anh C và bồi thường 31.200.000 đồng là tiền anh C thuê nhà ở trong vòng 06 tháng và 10.200.000 đồng tiền ông B thuê nhà của anh C. Tổng số tiền ông B phải thanh toán cho anh C là 41.400.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 14 tháng 4 năm 2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tuấn B trình bày:

Năm 1987, ông B, ông K (chồng bà H) và ông Nguyễn Tuấn F là ba anh em cùng hùn vốn chuyển nhượng 2,2 ha đất C su tại ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau đó ông B về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và có giao đất lại cho ông Nguyễn Tuấn K trồng điều trên đất. Năm 1991, ông K chuyển nhượng toàn bộ phần đất ba anh em hùn mua. Lúc này ông F, ông B và ông K thỏa thuận chia ba phần đối với phần đất ông K chuyển nhượng, phần đất ông F được chia đã tách sổ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng phần đất ông B không đủ diện tích nên không ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, ông B xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất của ông K. Năm 2015 ông K chết, bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B không biết. Ngày 08 tháng 8 năm 2016, bà H và con gái Nguyễn Thị Hồng T1 làm giấy xác nhận phần nhà và đất của ông B diện tích 65 m<sup>2</sup> đất của ông K đã cho ông B trước đó và bà H chuyển nhượng thêm cho ông B 57,6 m<sup>2</sup> với số tiền 65.000.000 đồng.

Khi bà H làm thủ tục chuyển nhượng, anh C không thông báo cho ông B biết. Đến khi anh C tới dọn dẹp nhà và có nhiều người tới gây áp lực ông B phải nhờ Công an xã Long Nguyên can thiệp thì ông mới biết bà H chuyển nhượng đất cho anh C. Anh C có đề nghị bồi thường cho ông B 100.000.000 đồng nhưng ông B không đồng ý.

Nay, ông B không đồng ý giao đất cho anh C và cũng không đồng ý trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của anh C. Ông B làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 897388, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04312 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 23 tháng 9 năm 2015, thay đổi ngày 28 tháng 10 năm 2016 chuyển nhượng cho anh Phạm Trọng C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà H đều vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Đình P và Nguyễn Thị Phước L1 thống nhất theo yêu của ông B, không có ý kiến gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Phạm Trọng C là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Trọng C về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H và anh

Phạm Trọng C vô hiệu một phần đối với phần diện tích căn nhà của ông Nguyễn Tuấn B có diện tích là 53.2 m<sup>2</sup>. Anh Phạm Trọng C tiếp tục quản lý, sử dụng 233.7 m<sup>2</sup>.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Trọng C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tuấn B trả lại nhà và bồi thường 41.400.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho anh Phạm Trọng C số tiền 55.967.000 đồng (năm mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Trong vụ án này, nơi bị đơn bà H và ông B cư trú là ấp B1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật: các bên tranh chấp phát sinh từ từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 9 năm 2016; Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Bị đơn bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Trọng C:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không vi phạm điều pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Anh C và bà H tham gia ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Mỹ Phước số Công chứng 009319, quyền số 09/TP/CC – SCC/ĐGD ngày 29 tháng 9 năm 2016. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và bà H là đúng theo trình tự, thủ tục của pháp luật và anh C đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của bà H ngày 28 tháng 10 năm 2016.

[5.2] Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh C như sau: Năm 2015, ông K (chồng bà H) chết, bà H đã làm thủ tục thừa kế di sản và đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 9 năm 2015. Ngày 29 tháng 9 năm 2016, bà H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh C. Tại thời

điểm này, trên đất có một căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông K và bà H; căn nhà còn lại của ông B đã xây dựng và ở trên đất từ năm 2003 ở đến nay. Quá trình ông B sử dụng, quản lý phần diện tích đất trên bà H và ông K cũng không có ý kiến gì. Mặc khác, tại Công văn số 230/CAH-QLHC ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Công an huyện Bàu Bàng trả lời: Năm 1995, ông K đã được cấp hộ khẩu NK3a và trong hộ có tên của ông Nguyễn Tuấn B. Tại Biên bản xác minh ngày 22 tháng 5 năm 2017 ông Hoàng Văn E là Trưởng ấp B1 xác định phần diện tích đất hiện đang tranh chấp do ông B và ông K mua trước năm 1990, sau đó ông B về Thành phố Hồ Chí Minh sống nhưng vẫn thường xuyên lui tới phần diện tích đất tranh chấp. Năm 2002, ông B đã xây nhà và sinh sống từ cho đến nay. Do vậy, căn nhà cấp bốn ông B đang sinh sống có diện tích đất là 51.0 m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của ông B. Quá trình bà H chuyển nhượng đất cho anh C, ông B không biết nên ông B không có ý kiến phản hồi. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và bà H bị vô hiệu một phần do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật dân sự 2005. Do đó, anh C yêu cầu ông B ra khỏi nhà để giao đất cho anh C là không có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Xét việc anh C yêu cầu Tòa án buộc ông B bồi thường cho anh C số tiền 41.400.000 đồng bao gồm: 31.200.000 đồng tiền anh C thuê mặt bằng để sinh sống trong vòng 06 tháng và 10.200.000 đồng tiền ông B thuê nhà của anh C:

Căn nhà cấp bốn của ông B mặc dù nằm trên phần diện tích đất của anh C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C nhưng lại thuộc sở hữu của ông B. Do đó, anh C cho rằng ông B không di dời ra khỏi nhà làm anh C phải thuê nhà để sinh sống là không đúng. Bởi lẽ, đây là tài sản hợp pháp mà ông B đã xây dựng và sinh sống xuyên suốt từ năm 2003 cho đến nay nên ông B có quyền quản lý, sử dụng. Việc anh C khởi kiện yêu cầu ông B phải thanh toán tiền anh thuê nhà để sinh sống và tiền anh C thuê nhà của anh trong vòng 06 tháng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tuấn B:

[6.1] Tại “Đơn xin phản tố” đề ngày 04 tháng 9 năm 2017 và quá trình làm việc tại Tòa án ông B trình bày yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 897388, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04312 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 23 tháng 9 năm 2015, thay đổi ngày 28 tháng 10 năm 2016 chuyển nhượng cho anh Phạm Trọng C. Xét đây không phải là yêu cầu phản tố, yêu cầu của ông B không bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu yêu cầu của ông B được chấp nhận không dẫn đến việc loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông B là yêu cầu phản tố.

[6.2] Ông B trình bày mua thêm phần diện tích đất 57.6 m<sup>2</sup> của bà H và ông B đã trả đủ số tiền 65.000.000 đồng nhưng hợp đồng mua bán chỉ viết giấy tay không đảm bảo về hình thức nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Nếu có căn cứ ông B có thể khởi kiện bà H giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và bà H bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích nhà của ông B 51m<sup>2</sup> và phần đất tiếp giáp đường 2.2m<sup>2</sup>. Tổng cộng là 53.2m<sup>2</sup>. Anh C được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 233.7m<sup>2</sup>. Các đương sự có nghĩa vụ đi đăng ký biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai tại mục 2 phần II Công văn 64 ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.

Giao cho ông B quản lý, sử dụng phần đất diện tích 53.2 m<sup>2</sup> (trong đó có 19 m<sup>2</sup> đất ONT nằm trong HLBVĐB và 2,2 m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm nằm trong HLBVĐB) cho ông B.

Bà H có trách nhiệm hoàn trả cho anh C giá trị diện tích đất bị vô hiệu 53.2 m<sup>2</sup> x 1.052.000 đồng = 55.967.000 đồng.

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C về việc yêu cầu ông B trả cho anh C số tiền 41.000.000 đồng (bao gồm tiền anh C thuê nhà bên ngoài mỗi tháng 5.200.000 đồng x 06 tháng = 31.000.000 đồng và tiền ông Nguyễn Tuấn B thanh toán tiền thuê nhà của anh C mỗi tháng 1.700.000 đồng x 06 tháng = 10.200.000 đồng).

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh C phải chịu 3.307.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Anh C đã nộp xong.

[9] Về án phí: Anh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, bà H chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157 điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 122, 124, 126, 127, 137, 410, 411, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Trọng C về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H và anh Phạm Trọng C vô hiệu một phần đối với phần diện tích căn nhà của ông Nguyễn Tuấn B có diện tích là 53.2 m<sup>2</sup>.

Anh Phạm Trọng C tiếp tục quản lý, sử dụng 233.7 m<sup>2</sup> (trong đó có 67.3 m<sup>2</sup> đất ONT nằm trong HLBVĐB và 34.7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm nằm trong HLBVĐB) thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường DT -749A. Nhựa.

Phía Tây: giáp nhà ông B được quản lý, sử dụng.

Phía Nam: giáp thửa 167.

Phía Bắc giáp đường đất 5M.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo

Ông Nguyễn Tuấn B được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 53.2 m<sup>2</sup> (trong đó có 19 m<sup>2</sup> đất ONT nằm trong HLBVĐB và 2,2 m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm nằm trong HLBVĐB) thuộc thửa đất số 617, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông C.

Phía Tây: giáp đường đất cụt 2,7M.

Phía Nam: giáp thửa 167.

Phía Bắc giáp đường đất 5M.

Có sơ đồ bản vẽ kèm theo

Ông Phạm Trọng C và ông Nguyễn Tuấn B đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04312 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 23 tháng 9 năm 2015 nay đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Trọng C ngày 28 tháng 10 năm 2016 để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đúng với thực trạng sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Trọng C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tuấn B trả lại nhà và bồi thường 41.400.000 đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho anh Phạm Trọng C số tiền 55.967.000 đồng (năm mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Phạm Trọng C phải chịu 3.307.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Anh C đã nộp xong.

5. Về án phí:

Anh Phạm Trọng C phải chịu 2.070.000 đồng (hai triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh C đã nộp là 9.785.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số AA/2016/0002348 ngày 07 tháng 4 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, hoàn lại cho anh C số tiền 7.715.000 đồng (bảy triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 2.798.350 đồng (hai triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng).

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: các đương sự 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn T Tùng**