TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày: 28-01-2021
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 THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tô Văn Nhung;

Bà Bùi Thị Thúy Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 01 năm 2021 và ngày 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 27/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Đình G, sinh năm 1984; địa chỉ: 66/15, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1984; địa chỉ: 438 N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019), có mặt.

- *Bị đơn*:

+ Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961; địa chỉ: 68/3B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Hà Thị Yến C, sinh năm 1962; địa chỉ: 68/3B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

+ Văn phòng công chứng P; địa chỉ: 429 đường Đ, khu phố T, phường H, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Phương T là Trưởng văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962; địa chỉ: Nhà số 443B/7, tổ 7, khu B, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1972; địa chỉ: 143A, đường Ống nước D1800, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020), có mặt.

+ Bà Bùi Thị Lương H, sinh năm 1971; địa chỉ: 25/21, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ C cục thi hành án dân sự thành phố D; địa chỉ: Đường số 10, Khu trung tâm hành chính thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1974, chức vụ: Chấp hành viên, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Lê Thị A, sinh năm 1986; địa chỉ: 66/15, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:*

Ngày 20/01/2015, ông Lê Đình G với ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 87,5m^2 (ODT) thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 tại khu phố B, phường A, thị xã A, tỉnh B, thuộc một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C. Hợp đồng trên được Văn phòng công chứng P công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng thực tế là 400.000.000 đồng. Ông G đã giao đủ tiền cho ông T và bà C, đồng thời ông T và bà C đã giao đất cho ông G quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông G tiến hành xây dựng nhà ở, đất không bị ai tranh chấp, không bị cưỡng chế thi hành án.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong hợp đồng. Vì vậy, ông G khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2015 giữa ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C với ông Lê Đình G là hợp pháp;

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Đình G đối với nhà và đất theo đo đạc thực tế có diện tích 87,5m^2 (ODT) thuộc thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C.

Nguyên đơn tự nguyện chịu các C phí tố tụng, đồng thời trường hợp bị đơn phải chịu tiền án phí theo qui định thì nguyên đơn cũng tự nguyện chịu thay cho bị đơn.

- Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C trình bày:

Ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C thống nhất phần trình bày của ông Lê Đình G về việc vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 87,5m^2 (ODT) thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7, thuộc một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông, bà. Hợp đồng được Văn phòng công chứng P công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2015, giá chuyển nhượng trong hợp đồng 50.000.000 đồng, nhưng thực tế là 400.000.000 đồng. Ông G đã giao đủ tiền cho ông, bà và ông, bà đã giao đất cho ông G quản lý, sử dụng. Sau đó, ông G xây dựng căn nhà để sinh sống.

Nay, ông G khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2015 là hợp pháp; công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Đình G đối với nhà và đất theo đo đạc thực tế có diện tích 87,5m^2 thuộc thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông, bà thì ông, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G.

- Tại văn bản trình bày ý kiến, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P là bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Ngày 20/01/2015, Văn phòng công chứng P có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C với ông Lê Đình G đối với một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn

Công T và bà Hà Thị Yến C theo số công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Thời điểm công chứng về chủ thể, mục đích, nội dung, tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất trên tất cả đều đảm bảo và phù hợp với qui định. Vì vậy, việc công chứng là hoàn toàn đúng với qui định của pháp luật.

- Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C là ông Đỗ Văn M trình bày:

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B thì ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 3.187.812.500 đồng. Do ông T và bà C không thực hiện nghĩa vụ thi hành án, cho nên C cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý đối với tài sản thuộc thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C. Trong quyền sử dụng đất trên có một phần diện tích mà nguyên đơn đang tranh chấp yêu cầu Tòa án công nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thấy rằng các bên chưa đăng bộ sang tên, đất nằm trong khu chỉnh trang đô thị và số tiền thỏa thuận chuyển nhượng không đúng với hợp đồng, vì vậy để đảm bảo quyền lợi của bà Cên cho nên bà Cên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G.

- Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Lương H trình bày:

Ngày 24/5/2018, Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS. Theo Quyết định trên thì bà Hà Thị Yến C có trách nhiệm trả cho bà số tiền 1.220.000.000 đồng, trong đó 1.000.000.000 đồng tiền nhận cọc và 220.000.000 đồng tiền lãi.

Do bà C không thực hiện nghĩa vụ thi hành án, cho nên C cục thi hành án dân sự thành phố D đã ban hành Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý đối với tài sản thuộc thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C, trong quyền sử dụng đất trên có một phần diện tích mà nguyên đơn đang tranh chấp yêu cầu Tòa án công nhận. Để đảm bảo quyền lợi của bà, vì vậy bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G.

- Tại văn bản trình bày, người đại diện hợp pháp của C cục thi hành án dân sự thành phố D là ông Phạm Văn B trình bày:

C cục thi hành án dân sự thành phố D đang thụ lý hồ sơ thi hành án theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, bà Bùi Thị Lương H và hồ sơ chủ động thi hành án để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 của Tòa án

nhân dân tỉnh B; Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án phúc thẩm số 08/QĐ-SCBSBA ngày 23/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS và Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D đối với người phải thi hành án là bà Hà Thị Yến C, ông Nguyễn Công T, ông Huỳnh Hà Bảo Kim L và ông Nguyễn Hà Công D. Sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục xác minh tài sản đối với tài sản đồng thời giải quyết với các bên đương sự trong việc kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo thi hành án, C cục thi hành án dân sự thành phố D đã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2020 về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C. Quyền sử dụng đất ông T, bà C đã bán hết trong đó có ông G.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình G thì C cục thi hành án dân sự thành phố D không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A trình bày:*

Bà và ông Lê Đình G có mối quan hệ là vợ chồng. Quyền sử dụng đất ông G mua của ông T, bà C tuy trong thời kì hôn nhân nhưng bà xác định đây là tài sản riêng của ông G, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Bên cạnh đó, bà cũng thống nhất toàn bộ phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông G.

- *Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản thể hiện*: Phần đất ông G, ông T và bà C thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 87,5m^2 (ODT), trị giá 1.925.000.000 đồng; trên đất có 01 nhà riêng lẻ loại 02 tầng, diện tích 87,5 m^2 trị giá 321.343.750 đồng; 01 đồng hồ điện kế chính trị giá 1.755.000 đồng và 01 đồng hồ nước trị giá 234.000 đồng. Tổng giá trị 2.248.332.750 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh B tham gia phiên tòa*: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Đình G khởi kiện ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố D theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phú T, bà Bùi Thị Lương H, C cục thi hành án dân sự thành phố D và bà Lê Thị A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Ông Lê Đình G, ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C thừa nhận ngày 20/01/2015 các ông, bà thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế 87,5 m^2 (ODT) thuộc thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, thuộc một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C và được Văn phòng công chứng P công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T, bà C nhận đủ số tiền chuyển nhượng, còn ông G nhận đất quản lý sử dụng và tiến hành xây dựng nhà trên đất. Nội dung trên được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nên đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Thời điểm các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực để áp dụng.

Xét thấy, ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C cho nên ông, bà có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất trên theo qui định của pháp luật.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp giữa ông G với ông T, bà C thì các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P công chứng là tuân thủ đúng qui định về hình thức của hợp đồng theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa bị đơn xin vắng mặt nhưng lời khai của bị đơn trong suốt quá trình tố tụng của vụ án đều đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặt khác, theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với ông T và bà C cũng đủ điều kiện để công nhận vì các bên đã giao đủ tiền, giao đất cho nhau quản lý, sử dụng, ông G xây dựng nhà ở kiên cố để sinh sống ổn định cho đến nay.

Tại văn bản số 5707/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 10/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung quyền sử dụng đất mà ông G nhận chuyển nhượng từ ông T, bà C thuộc các khu phân lô của phường A đã lập phương án thông qua Hội đồng chỉnh trang của thị xã nhưng chưa đảm bảo về pháp lý và diện tích sau chỉnh trang. Tuy nhiên, việc chỉnh trang đô thị không phải là điều kiện để không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Hơn nữa, sau này nếu phương án chỉnh trang đô thị được hoàn thiện, đảm bảo về pháp lý thì đương sự được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không bị kê biên theo qui định, sau đó ông G khởi kiện tranh chấp và được Tòa án thụ lý ngày 09/01/2020, đến ngày 21/02/2020 Chi cục thi hành án dân sự thành phố D mới ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 19/QĐ-CCTHADS để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm 05/2018/DS-PT ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B; Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án phúc thẩm số 08/QĐ-SCBSBA ngày 23/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh B; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2018/QĐST-DS và Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2017/DS-ST ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, như vậy việc C cục thi hành án dân sự thành phố D ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là thực hiện sau thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng và sau thời điểm nguyên đơn khởi kiện.

Từ những phân tích ở trên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, cần thiết phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình G với ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C và công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp nhà và đất cho ông Lê Đình G. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình G là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D về việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] C phí tố tụng: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn tự nguyện chịu 2.416.000 đồng tiền C phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, do nguyên đơn tự nguyện chịu tiền án phí thay cho bị đơn, cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đình G về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình G với ông Nguyễn Công T và bà Hà Thị Yến C thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 20/01/2015 theo số công chứng số 485, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

1.2 Ông Lê Đình G được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 87,5 m^2 (ODT) thuộc một phần diện tích thửa đất số 2195, tờ bản đồ số 10AB.7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02983 do UBND thị xã D cấp ngày 21/11/2014 cho ông Nguyễn Công T, bà Hà Thị Yến C và tài sản gắn liền trên đất tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Lê Đình G được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định.

2. Về Chi phí tố tụng: Ông Lê Đình G tự nguyện chịu 2.416.000 (hai triệu bốn trăm mười sáu nghìn) đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp.

3. Về án phí: Ông Lê Đình G tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0039972 ngày 07/01/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D, tỉnh B.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thụy