

**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: 17/2021/DS-ST
Ngày: 01-12-2021
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: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hòa;

Bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kiều Vĩnh Phong, 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: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 và Quyết hoãn phiên tòa số 57/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1971; nơi cư trú: xã D, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; chỗ ở hiện nay: số 334, Đại lộ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Huỳnh Nhật V, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; nơi cư trú hiện nay: 334, Đại lộ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2019), có mặt.

- Bị đơn: Ông Mai Xuân H, sinh năm 1984; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn H, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

2. Ông Mai Xuân S, sinh năm 1956; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 12 năm 2019, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Huỳnh Nhật V trình bày:

Ngày 04 tháng 01 năm 2019, ông Mai Xuân H giao kết hợp đồng ủy quyền cho ông Dương Văn H, ủy quyền cho ông H thực hiện các công việc sau: toàn quyền quản lý thửa đất, đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất có diện tích 218m² thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 774436, sổ vào sổ cấp GCN: CH00093 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 02 năm 2010 cho ông Mai Xuân H.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, ông Nguyễn Hữu D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Dương Văn H. Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng L, số công chứng 3587, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông D đã giao cho ông Dương Văn H số tiền 700.000.000 đồng, ông H đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019, ông D thực hiện các thủ tục trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý để thực hiện thủ tục sang tên cho ông D thì ông H không hợp tác trong việc chỉ ranh đất, không giao đất, làm cho thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D không thực hiện được.

Nhận thấy ông H vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Ông D khởi kiện yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho ông D.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Mai Xuân H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông H không gửi văn bản trình bày ý kiến về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu D và cũng không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09 tháng 11 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông S và bà T là cha mẹ ruột của ông Mai Xuân H, 01 phần nhà ở và 01 phần nhà vệ sinh được xây dựng trên phần đất của ông Mai Xuân H thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03, diện tích 218m², tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, ông S, bà T đồng ý đập bỏ, tháo dỡ để trả đất cho ông D. Ông S và bà T có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 6 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H trình bày:

Ông H và ông Nguyễn Hữu D là anh em cột chèo. Năm 2019, ông H mua của ông Mai Xuân H phần đất có diện tích ngang khoảng 4.2m dài khoảng 60m thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá hơn 500.000.000 đồng. Giữa ông H và ông Mai Xuân H kí hợp đồng ủy quyền thay cho hợp đồng chuyển nhượng. Ông H đã giao tiền cho ông Mai Xuân H, ông Mai Xuân H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau đó ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông D cũng vào năm 2019. Tranh chấp giữa ông D và ông Mai Xuân H thì ông H không có ý kiến gì. Ông H có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 11 năm 2020, hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích 218m² (diện tích thuộc HLATĐB: 23.0m² diện tích còn lại 195.0m² trong đó có 50.0m² ONT) thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03 tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường đất đỏ;

Hướng Tây giáp thửa 512;

Hướng Nam giáp thửa 511;

Hướng Bắc giáp thửa 509.

Tài sản trên đất tranh chấp có: 25.0m² nhà cấp 04 kết cấu tường gạch, xây tô, nền gạch Ceramic, mái tole, la phòng tole do ông Mai Xuân S và bà Nguyễn Thị T xây dựng hơn 20 năm, hiện do ông S, bà T và ông H quản lý sử dụng; 6.3m² nhà vệ sinh có kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch Ceramic do ông Mai Xuân S và bà Nguyễn Thị T xây dựng, hiện do ông S, bà Th và ông H quản lý sử dụng. Phần nhà ở và nhà vệ sinh còn lại được xây dựng trên phần đất của anh Mai Xuân H (anh H là con ruột của ông S, bà T, anh H chết năm 2013, anh H không có vợ, con).

Tại biên bản định giá tài sản đề ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Hội đồng định giá tài sản, giá trị tài sản tranh chấp như sau:

Đất cây lâu năm: 145.000 đồng/m²; đất thổ cư (ONT): 964.800 đồng/m²;

Về tài sản trên đất: nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, xây tô, nền gạch Ceramic, mái tole, la phong tole có giá 1.725.000 đồng/m²; nhà vệ sinh kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch Ceramic giá 550.000 đồng/m².

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày thêm như sau: đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về tài sản trên đất đề nghị ghi nhận ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S và bà Nguyễn Thị T về việc đập bỏ, tháo dỡ một phần nhà ở và nhà vệ sinh có trên đất để giao đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Mai Xuân H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S, bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây ghi tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, 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 c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Ngày 04 tháng 01 năm 2019, ông Mai Xuân H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Dương Văn H tại văn phòng công chứng L, ủy quyền cho ông H thực hiện các công việc sau: toàn quyền quản lý thửa đất, đề nghị chuyển mục đích chuyển nhượng (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng) nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510 tờ bản đồ số 03 diện tích 218m² tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 24 tháng 3 năm 2019, ông Nguyễn Hữu D và ông Dương Văn H ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất số 3587 tại văn phòng công chứng L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3587 thì ông Mai Xuân H có nghĩa vụ chuyển giao đất đồng thời có nghĩa vụ cùng ông D hoàn thành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất để sang tên cho ông D. Tới ngày 05 tháng 12 năm 2019, khi ông D thực hiện trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông Mai Xuân H không chỉ ranh đất, không làm hồ sơ trích lục địa chính dẫn đến việc ông D không thể thực hiện thủ tục sang tên. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn thành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất để sang tên cho nguyên đơn.

Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T (là mẹ ruột của ông Mai Xuân H) tặng cho ông Mai Xuân H. Ông H không có mặt nên không ghi nhận được ý kiến của ông H. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T và ông S có ý kiến thống nhất đập bỏ và tháo dỡ một phần nhà vệ sinh với và một phần nhà ở trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông D.

Về hình thức của hợp đồng: theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hình thức chuyển quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”* và theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*. Từ những phân tích trên có cơ sở để xác định hợp đồng trên là có hiệu lực pháp luật. Việc giao kết của hai bên là tự nguyện hai bên xác lập hợp đồng được công chứng chứng thực. Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và

Điều 502, Điều 567 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D.

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 và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Hữu D khởi kiện ông Mai Xuân H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông D, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: đất tranh chấp tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, bị đơn anh Mai Xuân H có nơi cư trú tại C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Mai Xuân H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S, bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Mai Xuân H, ông S, bà T và ông H theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Mai Xuân H và ông Nguyễn Hữu D khi giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên 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 được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng L số Công chứng 3587, quyền số 09/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24 tháng 9 năm 2019 nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông D đúng theo trình tự, thủ tục, có hiệu lực pháp luật và có ý nghĩa ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Thời điểm ông Mai Xuân H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu D phần đất có diện tích 218m² (diện tích thuộc HLATĐB: 23.0m² diện tích còn lại 195.0m² trong đó có 50.0m² ONT) thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03 tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, trên đất đã có 01 phần căn nhà cấp 4 và 01 phần nhà vệ sinh do ông Mai Xuân S và bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng. Phần nhà

ở và nhà vệ sinh còn lại được xây dựng trên phần đất của anh Mai Xuân H, anh H là con của ông S, bà T, anh H chết năm 2013, anh H không có vợ, con. Quá trình tố tụng ông S và bà T đồng ý đập bỏ, tháo gỡ 01 phần căn nhà và 01 phần nhà vệ sinh để giao đất cho ông D.

Ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nhưng không thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho ông D là vi phạm thỏa thuận đã giao kết tại hợp đồng (điểm c khoản 1 Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định “Bên A có nghĩa vụ cùng với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang tên cho bên B”) vi phạm nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Ông D khởi kiện ông H tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân S và bà Lê Thị T tự nguyện đập bỏ và tháo gỡ 25.0m² nhà cấp 04 kết cấu tường gạch, xây tô, nền gạch Ceramic, mái tole, la thông tole và 6.3m² nhà vệ sinh, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch Ceramic trên phần đất tranh chấp để giao đất cho ông Nguyễn Hữu D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: bị đơn ông Mai Xuân H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí trích lục hồ sơ số tiền là 3.125.950 (ba triệu một trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng, bị đơn ông Mai Xuân H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147; 157, 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D với bị đơn ông Mai Xuân H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Hữu D được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 218m² (diện tích thuộc HLATĐB: 23.0m² diện tích còn lại 195.0m² trong đó có 50.0m² ONT) thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03 tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường đất đỏ;

Hướng Tây giáp thửa 512;

Hướng Nam giáp thửa 511;

Hướng Bắc giáp thửa 509.

Buộc ông Mai Xuân S và bà Nguyễn Thị T đập và tháo gỡ 25.0m² nhà cấp 04 và 6.3m² nhà vệ sinh trên phần đất có diện tích 218m² thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 03 tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Hữu D 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 của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu D không phải chịu chi phí tố tụng.

Ông Mai Xuân H phải nộp 3.125.950 (ba triệu một trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi) đồng chi phí tố tụng để trả lại cho ông Nguyễn Hữu D.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Hữu D không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021409 ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ông Mai Xuân H phải nộp 3.630.000 đồng (ba triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết