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

Bản án số: 78/2023/DS-ST
Ngày: 12-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (đòi lại đất).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiệu Văn Kết Em

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nguyệt.

2. Bà Nguyễn Thị Túy Phượng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 65/2023/TLST- DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đòi đất)", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2023/QĐST-DS ngày 21/8/2023 , giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Nhật B, sinh năm 1959; địa chỉ: 113/65 khu 6, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Nhật B: Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khu phố An L, phường Hòa L, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo giấy ủy quyền số công chứng 3451, quyển 05/2023 TP/CC/HĐGD ngày 13/5/2023. Có mặt

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị A, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp 5, xã Thanh T, huyện Dầu T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Số 5/31A, khu phố Bình Đ, phường Bình H, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị A: Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1999; nơi cư trú: Ấp Long B, xã Tân Q, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo giấy ủy quyền số công chứng 004317, quyển 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2023. Có mặt

- *Người có quyền nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Bùi Mai A, sinh năm 2000; địa chỉ: Ấp 5, xã Thanh, phường Bình H, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bà Đào Thanh V, sinh năm 1960; địa chỉ: 113/65 khu 6, phường Phú H, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lương Hữu P – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Lương Hữu Phúc, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Phúc Tr, sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp Bào T, xã An B, huyện Phú G, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1965; nơi cư trú Thôn Liên T, xã Tân H, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2022; đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/5/2023 và trong suốt quá trình tố tụng nguyên đơn - ông Phan Nhật B và đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Trung thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp có diện tích 69,6m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do ông Phan Nhật B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Trung năm 1997, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 25 QSDĐ/CQBH cấp ngày 10/10/1997.

Ông Phan Nhật B và ông Nguyễn Phúc Th có mối quan hệ quen biết cùng quê. Đầu năm 1999 ông Th có đến nhà ông B chơi thường xuyên biết ông B làm ăn sinh sống trên thửa đất này nên xin mua một phần diện tích khoảng 5m x 20m để xây dựng nhà ở, thấy hoàn cảnh ông Th khó khăn nên ông B đồng ý bán với giá 50.000.000 đồng chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau, không có lập thành văn bản. Thời gian thỏa thuận miệng là một đến hai năm ông Th phải thanh toán hết số tiền đã hứa. Cuối năm 1999 ông B liên hệ ông Th hỏi có mua nữa không, nếu mua thì thanh toán hết số tiền trên để ông B làm thủ tục pháp lý. Lúc này, do khó

khăn nên ông Th không mua, cũng thời gian này ông Th cưới vợ là bà Bùi Thị A, do không có nơi ở nên ông Th hỏi xin cho cất một ngôi nhà cấp 4 (nền gạch men, xây mái tôn) nhỏ khoản 40m^2 trên thửa đất của ông B. Do thông cảm với hoàn cảnh khó khăn của ông Th và bà A nên ông B đồng ý cho ở và xây dựng nhà với điều kiện khi nào ông B cần sử dụng thì vợ chồng ông Th phải thu xếp dọn đi trả đất cho ông Th.

Đến tháng 01/2005 ông B yêu cầu vợ chồng ông Th dọn nhà trả đất thì vợ chồng ông Th hứa sẽ dọn đi trễ nhất là tháng 7/2005, tuy nhiên đến thời gian vợ chồng ông Th không dọn đi mặc dù ông B đã nhắc nhở nhiều lần. Đến tháng 03/2007 ông B viết đơn khiếu nại vợ chồng ông Th gửi đến chính quyền của phường Bình Hòa giải quyết. Tại buổi làm việc vợ chồng ông Th yêu cầu ông B hỗ trợ 50.000.000 đồng thì vợ chồng ông Th sẽ dọn đi, nhận thấy yêu cầu vô lý như vậy nên ông B không đồng ý.

Đến nay phía bị đơn vẫn chưa di dời nhà trả lại đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại phần đất theo kết quả đo đạc thực tế là 69,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và tháo dỡ di dời các tài sản trên đất.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện: Giấy căn cước công dân, sổ hộ khẩu (bản sao), giấy chứng nhận QSDĐ (photo), công văn số 66 ngày 19/7/2007(photo), biên bản ghi lời tường trình ngày 13/4/2007 (photo), biên bản hòa giải ngày 30/5/2007 (photo); biên bản hòa giải ngày 09/3/2007 (bản photo); bản tự thỏa thuận phân chia tài sản vợ chồng (bản photo);đơn tố cáo (bản photo); quyết định công nhận thuận tình ly hôn (bản photo); biên bản sự việc ngày 22/02/2007 (bản photo); đơn xin giải quyết đất đai (bản photo); biên bản chuyển giao hồ sơ hòa giải không thành (bản photo).

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình tố tụng bị đơn bà Bùi Thị A trình bày:

Bị đơn xác định phần đất tranh chấp với nguyên đơn theo kết quả đo đạc thực tế là 69.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Phan Nhật B vào ngày 10/10/1997 là của bị đơn và chồng là ông Nguyễn Phúc Th nhận chuyển nhượng của ông Phan Nhật B và bà Đào Thanh V từ năm 1999 với số tiền 45.000.000 đồng, khi mua có làm giấy viết tay không có công chứng chứng thực nhưng hiện nay đã bị thất lạc. Bị đơn mua đã thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông B và bà V, thanh toán nhiều lần nhưng không nhớ rõ ngày tháng, việc bị đơn trả tiền cho nguyên đơn thì có người chứng kiến là ông Bùi Thanh H (anh ruột bà A). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B vợ chồng bà A đã xây dựng các công trình gồm: Nhà ở kết cấu móng bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch men, mái tole, diện tích 46.7m^2 và nhà tạm mái che tole, nền xi măng, vách tole, cột sắt diện tích 22,9m^2 và sử dụng ổn định cho đến nay. Năm

2006 ông Th và bà A ly hôn, bà A vẫn là người quản lý sử dụng phần đất này đến năm 2021 ông Th chết nên phía nguyên đơn kiện đòi lại đất và yêu cầu bà A tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại đất cho nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố. Ngoài ra, bị đơn không còn ý kiến và yêu cầu nào khác.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Bùi Mai A trình bày*:* Bà A là con ruột của ông Th và bà Bùi Thi A, hiện sống cùng bà A tại căn nhà và đất đang tranh chấp với nguyên đơn, bà Mai A xác định đây là tài sản của cha mẹ, bà là con nên sống cùng mẹ tại phần đất trên, bà thống nhất ý kiến trình bày của bà Bùi Thị A, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thanh V trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn và không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Người làm chứng ông Bùi Văn H trình bày: Ông H là anh ruột của bà Bùi Thị A, ông có biết việc ông Th và bà A nhận chuyển nhượng đất của ông B nhưng không rõ về diện tích chuyển nhượng và giá chuyển nhượng giữa các bên thế nào nhưng ông có 02 lần cho ông Th mượn tiền để trả cho B, lần đầu ông cho mượn 4.000.000đồng và trực tiếp đi cùng ông Th đến nhà ông B để ông Th trả tiền cho ông B và lần thứ 2 ông cho ông Th 6 tạ cà phê để bán trả tiền cho ông B. Quá trình ông Th trả tiền cho ông B có giấy tờ để chứng minh không thì ông không rõ.

Người làm chứng ông Nguyễn Phúc Tr trình bày: Ông Tr là em ruột của ông Th và là em chồng của bà A, ông Tr có chứng kiến việc ông B đo đất để giao cho ông Th, hai bên chỉ đo chiều ngang, không đo chiều dài, sau khi nhận đất của ông B, ông Th tiến hành xây dựng nhà thì ông Tr là người trực tiếp quản lý việc xây dựng nhà cho ông Th và trực tiếp ở tại căn nhà trên đến năm 2006 thì ra ở riêng. Việc mua bán và thanh toán tiền giữa các bên thì ông Tr không rõ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 69,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn.

Bị đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày, không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng mặc dù bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc mua bán và thanh toán tiền chuyển nhượng nhưng qua trình bày của các đương sự và những người làm chứng có thể xác định sự việc chuyển nhượng giữa các bên là có thật, vì hai bên là chỗ quen biết, tin tưởng nhau nên quá trình chuyển nhượng và thanh toán tiền đều không lập thành văn bản phía bị đơn đã thanh toán tiền chuyển

nhượng cho nguyên đơn và xây dựng nhà ở ổn định trên đất ổn định nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình để trả lai đất cho nguyên đơn đồng thời Kiểm sát viên còn đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị công trình theo biên bản định giá cho bị đơn và tính công sức gìn giữ tài sản cho bị đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không có.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn cho rằng đã chuyển nhượng cho bị đơn phần đất theo kết quả đo đạc là 69.6m^2 từ năm 1999 đến nay không thanh toán tiền nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương để trả lại đất cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đòi lại đất)" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về tư cách tố tụng của các đương sự: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện phía bị đơn là ông Nguyễn Phúc Th và bà Bùi Thị A. Tuy nhiên, quá trình tố tụng phía nguyên đơn xác định ông Nguyễn Phúc Th không ở trên đất, không quản lý sử dụng đất và hiện nay ông Th đã chết nên nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu, nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện và yêu cầu bà Bùi Thị A trả lại đất và tháo dỡ công trình trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bị đơn là bà Bùi Thị A.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 69.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do ông Phan Nhật B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Trung năm 1997, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 25 QSDĐ/CQBH cấp ngày 10/10/1997.

[2.2] Về sự kiện pháp lý dẫn đến tranh chấp của các bên: Theo phía nguyên đơn, phần đất tranh chấp vào năm 1999 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận bằng lời nói là nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất khoảng 100m^2 để phía bị đơn xây dựng nhà ở và bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đồng. Tuy nhiên, sau khi bị đơn xây nhà cho đến nay nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất và tháo dỡ công trình trên đất.

[2.3] Phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn từ năm 1999, đã thanh toán hết tiền cho nguyên đơn và nhận đất để xây dựng nhà ở từ năm 1999 cho đến nay nên không đồng ý tháo dỡ công trình để trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.4] Xét thấy, phía bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp và đã thanh toán tiền cho nguyên đơn nhưng trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không xuất trình được chứng cứ đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…"; Tại khoản 4 Điều 91 quy định "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc". Phía bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn, đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ việc bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định.

[2.5] Tại phiên tòa, phía bị đơn có người làm chứng là ông Bùi Văn H xác định ông Th có thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông B, ông Nguyễn Phúc Tr xác định ông B có đo đất và giao đất cho ông Th nhưng ông B không thừa nhận nội dung này. Hội đồng xét xử nhận định lời khai của ông Tr là phù hợp với diễn biến khách quan của vụ việc vì ông Th không thể tự ý vào đất của ông B để xây dựng nhà mà không có sự đồng ý của ông B. Tuy nhiên lời khai của ông H là không có căn cứ vững chắc để chấp nhận.

[2.6] Như vậy, Hội đồng xét xử nhận định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn quyền sử dụng đất nêu trên là có thật (hai bên đương sự đều thừa nhận). Tuy nhiên, sau khi nhận đất và xây dựng nhà ở trên đất phía bị đơn không thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày là phù hợp vì phía bị đơn không xuất trình chứng cứ nào để chứng minh cho việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nên lời trình bày của bị đơn là không phù hợp.

[2.7] Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất theo kết quả đo đạc thực tế là 69.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất là phù hợp.

[2.8] Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 69.6m^2 đơn giá đất theo kết quả định giá là 15.000.000 đồng, thành tiền 1.044.000.000 đồng.

Về tài sản: Trên phần đất tranh chấp có các tài sản theo biên bản định giá như sau:

- Nhà ở diện tích 46,7m^2, đơn giá 3.908.000đồng, giá trị còn lại 50%, thành tiền là 91.251.800đồng.

- Nhà tạm diện tích 22.9m^2, đơn giá 1.393.000đồng, giá trị còn lại 50%, thành tiền là 15.949.850đồng.

- Đồng hồ điện giá 1.755.000đồng.

- Đồng hồ nước giá 234.000đồng.

Tổng cộng là: 109.190.650 đồng.

Về đất: mặc dù hiện nay bị đơn không chứng minh được quá trình thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng việc bị đơn ở trên đất và xây dựng nhà có sự đồng ý của nguyên đơn, thời gian quản lý sử dụng đất của bị đơn đã lâu nên Hội đồng xét xử tính công sức bảo quản, gìn giữ tài sản là 10% giá trị theo kết quả định giá là 104.400.000đồng, buộc phía nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn.

Về tài sản trên đất: Tổng giá trị các tài sản trên đất của bị đơn là 109.190.650 đồng. Do các bên đều thừa nhận có sự việc chuyển nhượng đất, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn xây dựng nhà ở trên đất, nay nguyên đơn yêu cầu lấy lại đất nên nguyên đơn phải thanh toán phần giá trị công trình trên đất cho bị đơn là 109.190.650 đồng.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

[7] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn dã trên 60 là thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí cho nguyên đơn theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Nhật B về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đòi lại đất) với bị đơn bà Bùi Thị A.

2. Buộc bà Bùi Thị A phải tháo dỡ di dời nhà ở kết cấu móng bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch men, mái tole diện tích 46,7m^2 và nhà tạm kết cấu mái che tole, nền xi măng, vách tole, cột sắt diện tích 22,9m^2 để trả cho ông Phan Nhật B phần đất có diện tích 69,6m^2, thuộc thửa số 175b, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố Bình Đức, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cho ông Phan Nhật B (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc nguyên đơn ông Phan Nhật B phải thanh toán cho bị đơn bà Bùi Thị A số tiền 213.590.650đ (Hai trăm mười ba triệu năm trăm chín mươi ngàn sáu trăm năm mươi đồng).

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu tòan bộ chi phí đo đạc, định giá (đã thực hiện xong).

5. Về án phí:

Nguyên đơn được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

6. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Thiệu Văn Kết Em