

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ PHÚ MỸ  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày 18-4-2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA -VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Bảo Ngọc

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Đinh Công Trường  
2. Ông Nguyễn Thế Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 18/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2018/DS-ST ngày 18/6/2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2019/QĐXXST-DS ngày 11/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2019/QĐST-DS ngày 27/3/2019; Thông báo đòi ngày xét xử số: 01/TB-TA ngày 01/4/2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phan Như B - sinh năm 1951, bà Nguyễn Thị Minh H – sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ x, KP y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Lê Hoàng M – sinh năm 1970 (có mặt), bà Phạm Thị M - sinh năm 1976 (vắng mặt), cư trú tại: Tổ x, KP y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị M, cư trú tại: Tổ x, KP y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Ngày 13/6/2016, vợ chồng ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1457, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại Tờ x, KP y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay chưa qua công chứng, chứng thực; đồng thời ông M, bà M cam kết trong vòng 01 tháng kể từ ngày nhận tiền có trách nhiệm đến Phòng công chứng ký giấy chuyển nhượng sang tên cho ông bà.

Thực hiện theo thỏa thuận ông bà đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông M, bà M vào ngày 13/6/2016, trong đó 980.000.000 đồng (chín trăm tám mươi triệu đồng) giao tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Phú Mỹ; còn số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) được giao trực tiếp tại nhà của ông M, bà M khi ký hợp đồng; sau đó 20 ngày ông bà tiếp tục chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) cho ông M, bà M. Phía ông M, bà M cũng đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho ông bà. Tuy nhiên cho đến nay vợ chồng ông M, bà M không giao giấy tờ nhà đất và không thực hiện các thủ tục sang tên nhà đất trên cho ông bà.

**Tại các buổi hòa giải**, phía ông M buộc ông bà phải trả lại 01 (một) bộ bàn ghế bằng gỗ chạm trổ, 01 (một) bộ bàn ghế gỗ bằng gốc cây, 01 (một) bộ bàn ghế đá và 03 (ba) giường ngủ, 01 (một) tủ gỗ ti vi, 01 (một) két sắt và 82 (tám mươi hai) bánh xe bò hoặc bồi hoàn số tiền tương đương là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) thì ông bà không đồng ý do đã tạo điều kiện cho ông M chuyển vật dụng ra ngoài, các tài sản hiện nay ông M yêu cầu là tài sản được chuyển nhượng theo nhà đất nên ông M, bà M không có quyền đòi. Nếu ông M, bà M tranh chấp đối với các tài sản này thì yêu cầu khởi kiện trong vụ án khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông B, bà H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 13/6/2016 giữa ông bà và ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M, đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại y, có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu ông M, bà M phải bàn giao toàn bộ giấy tờ và thực hiện thủ tục sang tên cho ông bà theo đúng quy định pháp luật.

*Quá trình tố tụng, ông Lê Hoàng M và bà Phạm Thị M, trình bày:*

Quá trình tố tụng, bà Phạm Thị M không đến làm việc nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến. Quá trình tố tụng, ông M có ý kiến như sau: Ông thừa nhận vào ngày 08/6/2016, ông và bà M, là vợ ông, có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H thửa đất số 1457 tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp Tân Lộc, xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu) theo Giấy đặt cọc ngày 08/6/2016 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Phía ông B, bà H đã trả trước số tiền 980.000.000 đồng (chín trăm tám mươi triệu đồng) nhận tại Ngân hàng BIDV – chi nhánh Phú Mỹ, sau đó ông B tiếp tục chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng); số tiền còn lại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cam kết khi nào có tiền sẽ thanh toán hết cho ông. Đến sáng ngày 13/6/2016, ông B có đề nghị ông làm lại giấy đặt cọc mới

với nội dung vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) để tạo uy tín cho vợ chồng ông B, bà H, do nỗ lực nên ông và bà M đồng ý ký lại. Cho đến nay ông B, bà H chưa trả số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) còn lại nên ông bà không thực hiện được việc sang tên cho ông B, bà H. Đến nay do ông đã làm thất lạc giấy đặt cọc ngày 08/6/2016 nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa: Ông Lê Hoàng M rút yêu cầu ông B, bà H phải trả số tiền còn thiếu 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 13/6/2016, đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có hiệu lực pháp luật; ông M đồng ý sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho ông B, bà H nhà đất nêu trên nhưng yêu cầu ông B, bà H phải trả lại 01 (một) bộ bàn ghế bằng gỗ chạm trổ, 01 (một) bộ bàn ghế gỗ bằng gốc cây, 01 (một) bộ bàn ghế đá và 03 (ba) giường ngủ, 01 (một) tủ gỗ ti vi, 01 (một) kết sắt và 82 (tám mươi hai) bánh xe bò (đây là tài sản mà ông chưa kịp dọn chuyển đi mà để cho ông B, bà H quản lý đến nay). Trường hợp không trả được hiện vật thì yêu cầu trả tiền với giá trị tương đương số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra ông M không trình bày gì thêm.

*Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị M trình bày:* Ông bà là người được cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 338, tờ bản đồ 26, tọa lạc Tổ x, KP y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất trên tiếp giáp với thửa 1457 tờ bản đồ số 26 của ông M, bà M. Vào năm 2012, ông bà có chuyển nhượng cho ông M, bà M một phần thửa đất 338, có diện tích khoảng 55m<sup>2</sup>. Sau khi chuyển nhượng thì giữa hai bên đã xây dựng tường bao quanh đất và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp. Ông bà không có yêu cầu hay tranh chấp đối với phần diện tích đất trên.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có liên quan, ý kiến hay yêu cầu gì và xin được giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị M không trình bày gì khác, thống nhất theo lời trình bày của ông Ràn và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Thời hạn xét xử còn chậm so với thời được quy định.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn ông Lê Hoàng M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Phạm Thị M không chấp hành theo giấy triệu tập nên xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M, địa chỉ Tổ x, KP y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy tiêu đề hợp đồng ghi là Giấy đặt cọc nhưng nội dung trong giấy đặt cọc phù hợp với Điều 698 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời trong thực tế các bên đã hoàn thành việc giao tiền và giao nhà đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[2] *Xem xét các yêu cầu về tố tụng của nguyên đơn:*

2.1. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Đối với ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị M và bà Phạm Thị M đã được Tòa án tiến hành tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng nhưng ông Rân, bà Mai đã có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án và có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà M vắng không có lý do lần thứ 2 nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] *Xét nội dung tranh chấp và các yêu cầu của nguyên đơn:*

3.1. *Về hình thức hợp đồng:*

Nhận thấy Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 13/6/2016 giữa ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M, đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được thực hiện bằng văn bản, các bên ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự nhưng không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định “*hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực*” nên hình thức của hợp đồng trên là chưa phù hợp quy định pháp luật. Tòa án đã cho các đương sự thời gian hợp lý để thực hiện lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng với hình thức pháp luật quy định nhưng các bên không thực hiện nên Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

3.2. *Về nội dung hợp đồng:*

Xét thấy giao dịch giữa các đương sự đối với nhà đất tọa lạc tại thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, diện tích 221 m<sup>2</sup>(trong đó đất ở 50m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 171m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824730 do Ủy ban nhân

dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 21/4/2011, giữa ông B, bà H và ông M, bà M là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái quy định pháp luật, đạo đức xã hội, phía ông B, bà H đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và đã chuyển vào sinh sống tại nhà đất nêu trên từ năm 2016 cho đến nay, quá trình tố tụng ông M, bà M không phản đối và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện ông B bà H phải trả lại tài sản là vật dụng trong nhà hoặc bồi hoàn số tiền tương đương là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), do đó nội dung hợp đồng trên không bị xem là vô hiệu.

### 3.3. Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Theo chứng cứ do Tòa án thu thập, ông M, bà M đã thừa nhận đã ký tên và ghi dòng chữ “*tôi đã nhận đủ tiền và đọc kỹ*” vào Giấy đặt cọc ngày 13/6/2016 nhưng thực tế các bên giao dịch theo giấy đặt cọc ngày 08/6/2016 và ông B, bà H mới chỉ giao số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), vẫn còn nợ ông bà số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), việc ông bà ký vào giấy đặt cọc ngày 13/6/2016 là do ông B nhờ ký.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ cho ông M, bà M tuy nhiên cho đến phiên tòa ngày hôm nay ông M, bà M không cung cấp được giấy đặt cọc ngày 08/6/2016 và các chứng cứ nào khác chứng minh ý kiến của mình, không làm đơn yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật; đồng thời tại phiên tòa ngày hôm nay, ông M đồng ý tự nguyện thực hiện hợp đồng và không có ý kiến gì đối với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông B, bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự 2005, phía ông M, bà M vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự 2005.

Đối với yêu cầu của ông M buộc ông B, bà H phải trả lại 01 (một) bộ bàn ghế bằng gỗ chạm trổ, 01 (một) bộ bàn ghế gỗ bằng gốc cây, 01 (một) bộ bàn ghế đá và 03 (ba) giường ngủ, 01 (một) tủ gỗ ti vi, 01 (một) kết sắt và 82 (tám mươi hai) bánh xe bò hoặc bồi hoàn số tiền tương đương là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng): Xét thấy ông M, bà M cho đến khi có Quyết định xét xử không có đơn yêu cầu và cung cấp chứng cứ để Tòa án thụ lý nên không có căn cứ giải quyết trong vụ án này. Trường hợp nếu có tranh chấp, ông M, bà M có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Cụ thể: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 13/6/2016 giữa ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M, đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có hiệu lực pháp luật.

Ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, diện tích 221 m<sup>2</sup>(trong đó đất ở 50m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 171m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng

Tàu, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824730 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 21/4/2011 và quyền sở hữu đối với các công trình, kiến trúc, cây xanh có trên đất.

*(Vị trí đất được thể hiện C,D,F,G,C theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 25/10/2018)*

Đối với phần vị trí đất thuộc thửa 338, tờ bản đồ số 26, diện tích 51 m<sup>2</sup> tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có vị trí A,C,G,H,A theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 25/10/2018) do ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị M thừa nhận đã bán cho ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M vào ngày 27/4/2013 bằng giấy tay nhưng chưa được các đương sự điều chỉnh trên giấy tờ đất. Do ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị M không có ý kiến tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án nên Tòa án không xem xét giải quyết. Ông B, bà H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

Đối với ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M có yêu cầu ông B, bà H phải trả lại 01 (một) bộ bàn ghế bằng gỗ chạm trổ, 01 (một) bộ bàn ghế gỗ bằng góc cây, 01 (một) bộ bàn ghế đá và 03 (ba) giường ngủ, 01 (một) tủ gỗ ti vi, 01 (một) kết sắt và 82 (tám mươi hai) bánh xe bò, tuy nhiên cho đến khi có quyết định xét xử, ông M, bà M không có đơn yêu cầu và cung cấp được chứng cứ cho Tòa án để thụ lý nên không có căn cứ giải quyết. Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

Đối với bà Phạm Thị M trong quá trình hoà giải, phiên họp tiếp cận đánh giá chứng cứ cũng như tại phiên tòa hôm nay, dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ, nhưng không có mặt, không trình bày ý kiến, không cung cấp chứng cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự cho Tòa án nên được coi từ bỏ quyền bảo vệ mình tại phiên tòa sơ thẩm.

*[5] Về chi phí tố tụng:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Do ông Phan Như B và bà Nguyễn Thị Minh H đã đóng tạm ứng chi phí trên nên buộc ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M phải hoàn trả toàn bộ chi phí chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) cho ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H.

*[6] Về án phí sơ thẩm:* Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 121, 122, 688, 689, 697, 699, 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12 Luật nhà ở; Điều 168, 169 Luật đất đai;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 13/6/2016 giữa ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H đối với ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M, đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1457, tờ bản đồ số 26, diện tích 221 m<sup>2</sup>(trong đó đất ở 50m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 171m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824730 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 21/4/2011 và quyền sở hữu đối với các công trình, kiến trúc, cây xanh có trên đất.

(*Vị trí đất được thể hiện C,D,F,G,C theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 25/10/2018*)

Đối với phần vị trí đất thuộc thửa 338, tờ bản đồ số 26, diện tích 51 m<sup>2</sup> tại khu phố y, phường z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có vị trí A,C,G,H,A theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 25/10/2018) ông B, bà H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét điều chỉnh theo Luật đất đai. Trường hợp nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

1.3. Ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824730 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 21/4/2011 và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên và cùng ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H thực hiện các thủ tục chỉnh lý diện tích đất theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M không thực hiện, phía ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai.

2. *Về chi phí tố tụng*: Ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M phải hoàn trả toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) cho ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Buộc ông Lê Hoàng M, bà Phạm Thị M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003135 ngày 18/6/2018 cho ông Phan Như B, bà Nguyễn Thị Minh H.

*“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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b 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”.*

Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với những người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 (Mười lăm) ngày được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tổng đạt hợp lệ.

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

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Hoàng Bảo Ngọc**