

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 112/2021/DS -ST

Ngày: 02-3-2021

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 HUYỆN B, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Phước Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.

2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Thành, Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa :* Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự hồ sơ thụ lý số: 536/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 08 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐXXST-DS ngày 18/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2021/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Phước L, sinh năm 1972;

Bà Đoàn Thị Ngọc N, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ cư trú tại: D4/92, ấp B, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Chí H, sinh năm 1963, cư trú tại D 9/254 ấp B, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh – theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 8 năm 2019 do Văn phòng công chứng Bình Hưng, số A 24/3, QL50, ấp N, xã BH, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh lập; (Ông L, bà N, ông Hùng cùng có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trương Tổng Đ, sinh năm 1966, Địa chỉ cư trú tại số D11/298 ấp B, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;(Ông Đ vắng mặt);

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;*

- Ông Hứa Vĩnh Đ, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú tại: Số 28/7F TM, khu phố H, Phường TP, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan;*

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú tại số D11/298 ấp B, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc(Công ty Khang Phúc); Địa chỉ trụ sở: Số 550 KDV, phường AL, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; do ông Phạm Minh Nh tổng giám đốc làm đại diện theo pháp luật, Ủy quyền cho bà Lê Thị T theo văn bản Ủy quyền ngày 20 tháng 05 năm 2020. (Bà Tuyết đã có bản tự khai trình bày và đơn xin vắng mặt);

3. Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ số 94-96 Ngô Quyền, phường 7, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đỗ Hà H là đại diện theo pháp luật, Ủy quyền cho bà Phạm Thị H, sinh năm 1980 theo Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 01 năm 2021. (bà Hiền đã có bản tự khai và đơn đề nghị vắng mặt),

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Ngô Phước L, bà Đoàn Thị Ngọc N và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Chí H trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày như sau: Vào ngày 19 tháng 6 năm 2012 vợ chồng ông có ký hợp đồng mua bán đất (nền nhà) với bên bán là ông Trương Tổng Đ, với nội dung như sau: Ngày 19/6/2012, Bên (bán) bên chuyển nhượng là ông Trương Tổng Đ đồng ý (bán) cho vợ chồng ông Ngô Phước L và bà Đoàn Thị Ngọc N đất (đất nền nhà) thuộc khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có mã số nền là “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m²; Với giá chuyển nhượng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Thanh toán thành 02 đợt cụ thể như sau; Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng bên mua bà N, ông L đã giao cho bên bán ông Đ số tiền là: 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng; phần còn lại là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận giao hết khi bên bán hoàn thành thủ tục đứng tên rồi ra công chứng sang tên cho bên mua; Tuy nhiên, sau đó ông Đ cố tình trốn tránh không tiếp tục làm hoàn tất các thủ tục như đã cam kết và cũng không trả lại tiền cho bên mua. Sau đó qua tìm hiểu, vợ chồng ông L, bà N phát hiện ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ C đã bán lô đất này cho ông Hứa Vĩnh Đ theo hình thức Công chứng ủy quyền cho ông Hứa Vĩnh Đ.

- Bà N và ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Tổng Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên và giao nền đất số nền là AN 34, thuộc dự án khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông theo quy định pháp luật.

* Bị đơn ông Trương Tổng Đ: Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập vào tham gia vụ án với tư cách là bị đơn, nhưng ông Đ vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án nên không có ý kiến, Tòa cũng đã thực hiện các thủ tục thông báo thụ lý vụ án, tổng đạt, niêm yết các giấy triệu tập, các thông báo đến cho ông Đ để tham gia tố tụng theo quy định nhưng phía ông Đ vẫn đến Tòa án theo yêu cầu của Tòa án, vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục lập biên bản ghi nhận sự việc và tiến hành các thủ tục niêm yết để xét xử vắng bị đơn theo quy định tại các Điều 170, 171, 172, 173, 174, 180, 181, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* Ông Hứa Vĩnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông là người hiện đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất nền có mã số nền là “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” do ông nhận chuyển nhượng từ ông Trương Tổng Đ từ năm 2011 với giá là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông Đ và bà Chi đã giao đất cho ông quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, tuy nhiên do thời điểm này do là đất dự án của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) chưa cấp giấy chứng nhận cho người mua là ông Đ nên hai bên thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng bằng hình thức ra công chứng lập Hợp đồng ủy quyền, cụ thể như sau: Vào ngày 05/6/2011, bên bán ông Trương Tổng Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ C ra phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng ủy quyền cho bên (mua) bên nhận chuyển nhượng là ông Hứa Vĩnh Đ theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017302 quyển số 6 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, Với nội dung là bên bán (chuyển nhượng) ông Đ là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất có mã số AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” căn cứ theo Hợp đồng tiến trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1353/HĐ.TTTHCNQSĐĐ/PP4/AN.34/2010 ngày 07 tháng 07 năm 2010 giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Tổng Đ. Nay ông Đ đã giao đủ tiền cho ông Đ và ông Đ đã bàn giao lô đất trên cho ông Đ cùng tất cả các bản chính giấy tờ các giấy tờ liên quan đến thửa đất này cho bên mua là ông Đ quản lý từ ngày ký hợp đồng. Nội dung ủy quyền: 1. Bên B được quyền thay mặt và đại diện cho bên A liên hệ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) và các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nộp và nhận hồ sơ xin cấp Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất bất động sản có mã số nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh”, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan (nếu có) căn cứ theo quy định pháp luật. Sau khi được cấp Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này bên B được quyền thay mặt và đại diện cho bên A liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên căn cứ theo quy định pháp luật; 2. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền lập văn bản trên các giấy tờ liên quan và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật; 3/Thời hạn ủy quyền là 10 (mười năm), kể từ ngày ký hợp đồng này. Bên A xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và mọi cam kết do bên B nhân danh bên A thực hiện trong phạm vi ủy quyền này. Cùng ngày hai bên cũng đã ký tiếp Hợp đồng ủy quyền thứ hai có Số Công Chứng là 017304 quyển số 6 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh về Ủy quyền xây dựng, cụ thể có nội dung như sau: 1. Bên B được quyền thay mặt và đại diện cho bên A liên hệ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc

(Công ty Khang Phúc) và các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nộp và nhận hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở tại phần đất có mã số nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” căn cứ theo quy định pháp luật; 2. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền lập văn bản trên các giấy tờ liên quan và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật; 3/Thời hạn ủy quyền là 10 (mười năm) kể từ ngày ký hợp đồng này. Bên A xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và mọi cam kết do bên B nhân danh bên A thực hiện trong phạm vi ủy quyền này. Tuy nhiên sau đó ông phát hiện vợ chồng ông Đ và bà Chi bán nền đất này vợ chồng bà N ông L và bỏ trốn khỏi địa phương cho đến nay.

- Ngày 28/8/2020, ông Hứa Vĩnh Đ có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất có mã nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” cho ông được quyền làm hoàn tất các thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đồng thời giữa ông và vợ chồng ông L và N cũng đã có sự tự nguyện thỏa thuận là ông Đ tự nguyện hỗ trợ cho phía vợ chồng ông L và N số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và ông L và N cam kết không tranh chấp gì về lô đất mã nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” với ông theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) có đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị T trình bày như sau : Phía Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) trình bày tại Văn bản ngày 29 tháng 05 năm 2020 như sau: Vào năm 2010 ông Trương Tổng Đ có mua của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) nền lô đất có mã nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” và ông Đ cũng đã trả đủ tiền mua và nhận đất căn cứ theo Hợp đồng tiến trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1353/ HĐ.TTTHCNQSDĐ/PP4/AN.34/2010 ngày 07 tháng 07 năm 2010, giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Tổng Đ là đúng sự thật, Công ty chưa nhận được thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này từ ông Đ cho tổ chức, cá nhân nào, phía Công ty cũng không có ý kiến về tranh chấp giữa các bên, Công ty đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đỗ Hà H trưởng phòng đại diện theo pháp luật Ủy quyền cho bà Phạm Thị H trình bày tại bản tự khai như sau: Qua khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phạm Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày, vào thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017302 quyền số 6 do Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 06/06/2011 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017304 quyền số 6 đều do

Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 06/06/2011 do Công chứng viên thực hiện việc công chứng là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan. Cụ thể là, Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân của các bên yêu cầu xuất trình, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục với quy định của pháp luật, do hồ sơ lưu trữ đã đầy đủ và thể hiện rõ về việc công chứng các hợp đồng nêu trên như vậy là đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ các quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay người đại diện theo ủy quyền bà Hiền xin được vắng mặt trong quá trình xét xử tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ C:* Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng bà Chi vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án nên không có ý kiến, Tòa cũng đã thực hiện các thủ tục thông báo thụ lý vụ án, tổng đạt, niêm yết các Giấy triệu tập, các thông báo đến cho bà Chi để tham gia tố tụng theo quy định nhưng phía bà Chi vẫn đến Tòa án theo yêu cầu của Tòa án, vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục lập biên bản ghi nhận sự việc và tiến hành các thủ tục niêm yết để xét xử vắng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại các Điều 170, 171, 172, 173, 174, 180, 181, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, ngày 02 tháng 03 năm 2021;

Nguyên đơn, ông Ngô Phước L, bà Đoàn Thị Ngọc N và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Chí H đã nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và xác định không còn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nữa. Đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn theo quy định pháp luật. Chấp nhận đề nghị của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hứa Vĩnh Đ, là hỗ trợ cho vợ chồng ông Lbà N số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) và vợ chồng ông bà cũng khẳng định và cam kết không tranh chấp gì về lô đất mã nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20 m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” với ông Hứa Vĩnh Đ theo quy định pháp luật nữa.

Bị đơn, ông Trương Tổng Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ C vắng mặt không lý do;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hứa Vĩnh Đ, Xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu như đơn yêu cầu độc lập trước đây là yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất có mã nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” cho ông được quyền làm hoàn tất các thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đồng thời giữa ông và vợ chồng ông Lbà N cũng đã có sự tự nguyện thỏa thuận là ông Đ tự nguyện hỗ trợ cho phía vợ chồng ông Lbà N số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) và ông Lbà N cam kết không tranh chấp gì về lô đất mã nền “AN34 với diện tích đất chiều

Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” với ông theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm Sát Nhân Dân, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu như sau:

Về tố tụng: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay. 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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm c, khoản 1, Điều 39 BLTTDS năm 2015; khoản 2, Điều 3; Điều 129; khoản 1, Điều 143; khoản 1, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, khoản 3, Điều 167; khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. 1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc N và ông Ngô Phước L về việc buộc ông Trương Tổng Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với bà N ngày 19/6/2012. 2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hứa Vĩnh Đ về việc công nhận quyền sử dụng của ông Đ đối với lô đất mã số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 100m²; ; 3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hứa Vĩnh Đ về việc hỗ trợ cho ông Ngô Phước L và bà Đoàn Thị Ngọc N số tiền 01 tỷ đồng. Ông L bà N cam kết không khiếu nại, khởi kiện gì đối với quyền sử dụng đất của ông Hứa Vĩnh Đ đối với lô đất mã số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 100m². Án phí: ông Trương Tổng Đ phải chịu theo quy định pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm về việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền thụ lý giải quyết:

- Căn cứ nội dung yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Phước L và bà Đoàn Thị Ngọc N tại khởi kiện, theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan điều là yêu cầu về việc “Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu về việc Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nền lô đất có mã nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” theo quy định pháp luật, đề nghị được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật. Do đó có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Như vậy, đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc địa bàn huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Căn cứ các khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do đó vụ án thuộc thẩm giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

- Xét thấy thời điểm phát sinh giao dịch này vào năm 2011, các bên tranh chấp về “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được xác lập vào thời điểm năm 2011, Nay phát sinh tranh chấp như vậy. Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 tại Điều 688 quy định “1.Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực pháp luật thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:...c), Giao dịch dân sự đã được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 (Bộ luật Dân sự 2005). Do đó cần áp dụng những quy định pháp luật vào thời điểm phát sinh tranh chấp như Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013. Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định của pháp luật hiện hành làm căn cứ giải quyết vụ án.

- *Xét sự vắng mặt của bị đơn ông Trương Tổng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ C* : Xét việc vắng này, Trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù bị đơn bị đơn ông Đ, bà Chi đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và hòa giải và kèm theo là tổng đạt giấy triệu tập đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng ông Đ, bà vẫn không Đn, Tòa án lập biên bản ghi nhận sự việc tiến hành nêi yết theo thủ tục xét xử vắng mặt theo quy định tại các Điều 170, 171, 172, 173, 174, 177, 179, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

- *Xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc);* trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng, cũng đã pho tô cung cấp tài liệu liên quan, làm bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến liên quan của công ty, người đại diện theo ủy quyền cũng đã có đơn đề nghị xét xử được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án, nên căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

- *Xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là, Phòng công chứng số 02 Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đỗ Hà H trưởng phòng đại diện theo pháp luật Ủy quyền cho bà Phạm Thị H* trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng, cũng cung cấp tài liệu liên quan, đã làm bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến liên quan, người đại diện theo ủy quyền cũng đã có đơn đề nghị xét xử được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án, nên căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3]. Xét yêu cầu của các đương sự

[3,1]- Xét tại phiên tòa nguyên đơn là ông Ngô Phước L, bà Đoàn Thị Ngọc N và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Chí H đã nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và xác định không còn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án

này. Hội đồng xét xử xét thấy, Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự quy định nguyên đơn có quyền..“ Thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện; rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện..”. Xét thấy việc nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa cũng phù hợp với quy định tại các Điều 5, 63, 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

- Xét thấy, Việc ông Hứa Vĩnh Đ, là tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Lbà N số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và phía vợ chồng ông L bà N đồng ý chấp nhận và xác định không còn tranh chấp gì về lô đất mã nền AN34, khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Hứa Vĩnh Đ nữa. Hội đồng xét xử xét thấy, Căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định“ 2.Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.”; đây là Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định trong pháp luật dân sự cũng phù hợp với quy định tại các Điều 68, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[3.2]- *Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Hứa Vĩnh Đ về việc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.*

- Căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự trong vụ án cũng đã xác định, Vào năm 2010, ông Trương Tổng Đ có nhận chuyển nhượng (mua) của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) 01 nền đất làm nhà có mã số nền AN34, thuộc khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng, căn cứ theo Hợp đồng tiến trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1353/HĐ.TTTHCNQSDĐ/PP4/AN.34/2010, ngày 07 tháng 07 năm 2010, ông Đ đã trả đủ tiền và nhận nền đất. Căn cứ khoản 2 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 tại khoản 2 Điều 39 quy định Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện bằng các hình thức sau “2. Thỏa thuận giữa các bên. Việc chuyển nhượng phải được lập hợp đồng .”. Điều 41 quy định về Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định “e) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền khác theo quy định pháp luật ”. Sau đó đến ngày 05/6/2011 vợ chồng ông Trương Tổng Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ C có chuyển nhượng (bán) cho bên mua (bên nhận chuyển nhượng) là ông Hứa Vĩnh Đ phần lô đất với giá là chuyển nhượng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông Đ cũng đã trả đủ tiền và nhận đất trực tiếp quản lý sử dụng phần đất đó từ đó cho đến nay. Tuy nhiên do đất nền dự án chưa làm xong thủ tục đứng tên cho bên mua nên vợ chồng ông Đ bà Chi và ông Đ thống nhất ký bằng hình thức ký 02 Hợp đồng Ủy quyền sử dụng đất và xây dựng nhà theo “Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017302 quyền số 6 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, Với nội dung:1. Bên B được quyền thay mặt và đại diện cho bên A liên hệ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) và các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nộp và nhận hồ sơ xin cấp Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất bất động sản có mã số AN34 tại

khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan (nếu có) căn cứ theo quy định pháp luật. Sau khi được cấp Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này bên B được quyền thay mặt và đại diện cho bên A liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đối mã số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo quy định pháp luật; Hợp đồng ủy quyền thứ hai số công chứng 017304 quyền số 6 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh về xây dựng có nội dung là: 1. Bên B được quyền thay mặt và đại diện cho bên A liên hệ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) và các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nộp và nhận hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở tại nền số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo quy định pháp luật, như vậy hợp đồng giữa hai bên xác lập là hợp đồng công chứng, căn cứ theo khoản 2 Điều 6 của Luật công chứng năm 2006 quy định “Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố vô hiệu”. Căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2005 tại Điều 388 quy định “Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự” tại Điều 405 “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết..” tại Điều 697 quy định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”, thực tế phía bên nhận chuyển nhượng ông Đ đã trả hết tiền cũng đã nhận đất, trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2011 cho đến nay cũng đã xác nhận sự việc này. Mặc khác xét việc chuyển nhượng phần đất trên giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Đ bà Chi cho bên nhận chuyển nhượng là ông Đ hoàn toàn là hợp pháp. Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01-7-2014, Quy định tại Điều 167 Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp góp vốn quyền sử dụng đất “1. Người sử dụng đất được thực hiện các Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”; nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng giữa hai bên bán vợ chồng ông Trương Tổng Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ C có bán cho bên mua là ông Hứa Vĩnh Đ nền đất có mã số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với các quy định pháp luật. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Mặc khác cho đến nay nền đất có mã số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn đứng tên ông Đ và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức cá nhân nào, phù hợp với phần trình bày và xác nhận của chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) do đó yêu cầu ông Hứa Vĩnh Đ có đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất có mã nền AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3]. *Xét yêu cầu của ông Hứa Vĩnh Đ về việc được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đứng tên phần đất và nhà theo quy định pháp luật.*

- Đối với yêu cầu của ông Đ về việc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đứng tên phần đất theo quy định pháp luật. Xét thấy phần đất này là đất nền nhà phố, thuộc đất dự án khu dân cư quy hoạch, nền đất có mã số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh được phía chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) xác nhận hợp pháp. Như vậy, Căn cứ Luật đất đai năm 2013 quy định tại Điều 97 quy định như sau “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất...”; tại Điều 166 quy định “Quyền của người sử dụng đất là được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”; tại Điều 95 quy định về đăng ký đất đai, nhà ở tài sản khác gắn liền với đất “Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất.... Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo.... quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân....”. Như vậy yêu cầu của ông Đ về việc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đứng tên phần đất theo quy định pháp luật là hoàn toàn phù hợp đúng quy định pháp luật. Mặt khác phía ông Đ cũng đã có ủy quyền về việc được phép tiến hành xây dựng trên phần đất này theo nội dung ủy quyền. Căn cứ Luật nhà ở năm 2015 tại Điều 9 quy định “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”; Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tại các Điều 106 “1. Quyền sở hữu tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản”; tại Điều 235 quy định “Quyền sở hữu được xác lập căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Do đó yêu cầu của ông Đ về việc được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đứng tên phần đất trên là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4]- *Xét kết quả đo vẽ áp ranh diện tích phần đất tranh chấp:* Hiện trạng phần đất tranh chấp căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh ngày 14/12/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện, toàn bộ phần đất hiện nay ông Đ đang quản lý sử dụng có tổng diện tích là nền “AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh”, tờ bản đồ số 49 Bộ địa chính xã Phong Phú, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng phù hợp với bản đồ vị trí lô đất nền số AN34 tại khu dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà chủ đầu tư dự án là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là cũng xác nhận sự việc Vào ngày 07 tháng 07 năm 2010 Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) cung cấp, phần đất này các bên cũng xác nhận hiện trạng, phù hợp với nội dung Biên bản xem xét thẩm định hiện trạng vị trí phần đất tranh chấp ngày 09/10/2020 của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nên yêu cầu của ông Đ Là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5]-Xét hiện trạng sử dụng phần đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định hiện trạng vị trí phần đất tranh chấp, Biên bản định giá tài sản ngày 09/10/2020 của Hội đồng xem xét thẩm định Tòa án thì trên phần đất hiện nay là đất trồng, người sử dụng là ông Đ có trồng vài bụi chuối, xét kết quả xem xét thẩm định hiện trạng vị trí phần đất tranh chấp của Hội đồng cũng phù hợp các bên không có ý kiến yêu cầu với các loại cây trồng này, hiện trạng sử dụng phần đất này là của ông Đ đã ổn định từ trước đến nay. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Đ Là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.6]. Xét về các chi phí xem xét thẩm định: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Ngô Phước L bà Đoàn Thị Ngọc N và ông Hứa Vĩnh Đ tự nguyện chịu các khoản chi phí về xem xét thẩm định các khoản tiền chi phí đo vẽ lập bản đồ hiện trạng phần đất tranh chấp. Xét việc này là quyền của các bên đương sự, phù hợp quy định các Điều 155,156,157 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận không xét.

- *Từ những phân tích trên, Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hứa Vĩnh Đ“ Yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đứng tên phần đất trên. Là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.*

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do nguyên đơn Ngô Phước L bà Đoàn Thị Ngọc N rút yêu cầu khởi kiện nên được hoàn lại số tiền là tạm ứng án phí dân sự mà ông L bà N đã tạm ứng nộp là 46.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002586, ngày 30 tháng 07 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do yêu cầu của ông Hứa Vĩnh Đ được chấp nhận nên không phải nộp án phí.

Bị đơn ông Trương Tổng Đ phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông Hứa Vĩnh Đ số tiền là tạm ứng án phí dân sự mà ông Đ đã tạm ứng nộp là 28.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0080065, ngày 08 tháng 09 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào Khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 5, 63, 68, 70, 71, 73, 91, 147, 155, 156, 157, 179, 227, 228, 233 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 388, 405, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ vào các Điều 106, 107, 235, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 46, 105, 106 của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi năm 2009.
- Căn cứ vào các Điều 95, 97, 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013.
- Căn cứ vào các Điều 9, 12 của Luật nhà ở năm 2006.
- Căn cứ vào Điều 9 Luật nhà ở năm 2015.
- Căn cứ vào các Điều 6 của Luật công chứng năm 2006.
- Căn cứ vào các Điều 39, 41 của Luật kinh doanh bất động sản 2006.
- Căn cứ vào các Điều 48 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.
- Căn cứ vào các Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Tuyên Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Phước L và bà Đoàn Thị Ngọc N do không còn yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

2. Công nhận ông Hứa Vĩnh Đ được quyền sử dụng phần đất có mã số nền AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh ngày 14/12/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thuộc quyền sử dụng của ông Hứa Vĩnh Đ theo quy định pháp luật.

3. Ông Hứa Vĩnh Đ được quyền tự liên hệ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nay là Công ty TNHH MTV đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) và các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng phần đất nền AN34 với diện tích đất chiều Ngang là 5m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m², khu Dân cư PPB, xã PP, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh” căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh ngày 14/12/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thuộc quyền sử dụng của ông Hứa Vĩnh Đ theo quy định pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Hứa Vĩnh Đ hỗ trợ cho vợ chồng ông Ngô Phước L và bà Đoàn Thị Ngọc N số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ) đồng, Thời hạn thực hiện là 01 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục thi hành án có thẩm quyền.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Ngô Phước L bà Đoàn Thị Ngọc N số tiền là tạm ứng án phí dân sự mà ông L bà N đã tạm ứng nộp là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002586, ngày 30 tháng 07 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Trương Tổng Đ phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Hứa Vĩnh Đ số tiền là tạm ứng án phí dân sự đã tạm ứng nộp là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0080065, ngày 08 tháng 09 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 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.

- Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi Nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- CCTHADS H.Bình Chánh ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ

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

Lại Phước Trường