

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 169/2024/DS-ST
Ngày: 18-7-2024.
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 NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Lựu

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Mai Thị Nguyệt.

2/ Ông Võ Tấn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 và ngày 18 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2022/TLST-DS ngày 03/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 604/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 808/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1074/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: X đường Lê Văn Lương, Ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Z đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình A, sinh năm 1990.

Địa chỉ: V đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2/ Ông Lê Minh T, sinh năm 1942 (Đã chết năm 2016).

Địa chỉ: 5/44 đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh T:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1943.

Địa chỉ: 5/44 đường Nguyễn Bình, Tổ 4, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình A, sinh năm 1990.

Địa chỉ: 1189 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: E đường Nguyễn Bình, Tổ 4, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. Ông Lê Minh P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: B đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4. Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1982.

Địa chỉ: N đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

5. Ông Lê Minh B, sinh năm 1967.

Địa chỉ: S, Ấp 3, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: P đường Đỗ Xuân Hợp, Khu phố 3, phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Lê Thị Kim H sinh năm 1977.

Địa chỉ: Z1 Tổ 1, Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: I đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: O Nội Ô B, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà M, bà H, bà T, bà T: Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1982

Địa chỉ: X đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lương Thị C, sinh năm 1965

Địa chỉ: Y đường Lê Văn Lương, Ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phan Văn C trình bày:

Ngày 19/11/2001, ông Phan Văn C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN với bà Nguyễn Thị L và ông Lê Minh T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức xác nhận ngày 19/11/2001. Theo hợp đồng, bà Lê và ông Trung chuyển nhượng cho ông Chín 418 m² đất, thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho ngày 08/10/1994 cho ông Lê Minh T. Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Ông Chín đã giao đủ số tiền và ông Trung, bà Lê đã giao đất cho ông Chín quản lý sử dụng từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay nhưng các bên chưa làm thủ tục đăng bộ sang tên. Ông Chín với bà Lê và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh T đã nhiều lần thỏa thuận về việc làm thủ tục đăng bộ sang tên ông Chín nhưng không thực hiện được.

Sau khi đo đạc, tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 8902/TTĐĐBĐ –VPQ7 ngày 15/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện diện tích đất thực tế mà ông Chín nhận chuyển nhượng của bà Lê và ông Trung hiện nay là 390,1 m².

Do vậy, nay ông Chín khởi kiện yêu cầu bà Lê và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN ngày 19/11/2001 và phối hợp với ông Chín để ông Chín làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với quyền sử dụng đất diện tích 390,1 m², thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, ông Chín xác nhận giữa các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN ngày 19/11/2001.

Ông Chín tự nguyện chịu án phí, chi phí tố tụng, các nghĩa vụ thuế và chi phí liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Đình A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Lê Minh T (đã chết) được công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1169 tờ bản đồ số 2, xã Nhơn Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C281290, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho ngày 08/10/1994 cho ông Lê Minh T.

Ngày 26/5/2001, vợ chồng ông Trung, bà Lê thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 1169 (bằng giấy tay) cho vợ chồng bà Trần Bích Thủy, diện tích đất ngang 8m chiều dài hết thửa 1169, vị trí mặt tiền Hương lộ 34 (nay là đường Nguyễn Bình), giá chuyển nhượng 148.000.000 đồng, bà Thủy thanh toán trước 80.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi các bên hoàn tất ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức. Tuy nhiên, các bên chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Thủy chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê cho ông Phan

Văn C. Sau đó, vợ chồng bà Thủy và ông Chín nhờ vợ chồng bà Lê ra Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp qua cho ông Chín.

Theo đó, ngày 19/11/2001, vợ chồng bà Lê đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn C theo yêu cầu của vợ chồng bà Thủy, diện tích chuyển nhượng 418 m² thuộc một phần thửa 1169 tờ bản đồ số 2, giá chuyển nhượng 240.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức xác nhận cùng ngày. Bản chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa vợ chồng bà Thủy và ông Chín nên toàn bộ số tiền chuyển nhượng 240.000.000 đồng đều được ông Chín thanh toán cho vợ chồng bà Thủy. Về giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Lê và vợ chồng bà Thủy thì phía bà Thủy đã thanh toán đủ số tiền 148.000.000 đồng cho vợ chồng bà Lê.

Sau khi hoàn tất ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Chín đã nhận bàn giao quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà Thủy và ông Chín trực tiếp quản lý, xây hàng rào và sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 418 m², ngay sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà Lê đã cho ông Chín mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên. Sau thời gian khá lâu, ông Chín không thực hiện thủ tục sang tên nên vợ chồng bà Lê yêu cầu ông Chín giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị L xác nhận không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Chín và đồng ý hợp tác với ông Chín để ông Chín đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 390,1 m², thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Kim Xuân là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh T và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh T gồm: ông Lê Minh Bằng, bà Lê Thị Kim Mai, bà Lê Thị Kim Hương, bà Lê Thị Kim Thanh và bà Lê Thị Kim Thu trình bày:

Bà Xuân thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Đình A. Gia đình bà Xuân xác nhận không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Chín và đồng ý hỗ trợ cho ông Chín mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 60 ngày để ông Chín đi làm thủ tục đăng bộ sang tên đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng. Ngoài ra, ông Chín phải chịu toàn bộ các nghĩa vụ thuế, các chi phí có liên quan.

Bà Lê Thị T1, ông Lê Minh Phương là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh T trình bày:

Bà Tâm và ông Phương thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Đình A và không trình bày bổ sung.

Tại bản tự khai ngày 14 tháng 12 năm 2022, bà Lương Thị Chính là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Số tiền 240.000.000 đồng ông Chín thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 418 m² thuộc thửa 1169 tờ bản đồ số 2, xã Nhơn Đức theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN ngày 19/11/2001 là tài sản chung của vợ chồng bà Chính và ông

Phan Văn C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt các đương sự đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng cho đương sự trong vụ án.

Việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Nhà Bè và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xét Giấy ủy quyền số công chứng 002399, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Điền của bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Đình A đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Đình A tham gia tố tụng với tư cách đại diện bà Lê trong quá trình giải quyết vụ án.

[1.3] Xét Giấy ủy quyền số công chứng 003009, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Điền của ông Lê Minh Bằng, bà Lê Thị Kim Mai, bà Lê Thị Kim Thanh, bà Lê Thị Kim Thu ủy quyền cho bà Lê Thị Kim Xuân đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà Xuân tham gia tố tụng với tư cách đại diện ông Lê Minh Bằng, bà Lê Thị Kim Mai, bà Lê Thị Kim Thanh, bà Lê Thị Kim Thu trong quá trình giải quyết vụ án.

[1.4] Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Chính có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là hợp lệ, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Chính theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập ông Nguyễn Văn Sang là người sử dụng đất liền kề thửa 1169 tờ bản đồ số 2, xã Nhơn Đức để ghi nhận ý kiến liên quan đến ranh đất. Tuy nhiên, ông Sang không đến Tòa, chứng tỏ ông Sang không có tranh chấp liên quan đến phần diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không xác định ông Nguyễn Văn Sang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

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

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN được Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức xác nhận ngày 19/11/2001, sự thừa nhận của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định:

Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Minh T được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp cho ông Lê Minh T ngày 08/10/1994.

Ngày 19/11/2001, tại Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn C, số hợp đồng 155/HĐCN, diện tích chuyển nhượng 418 m² (đo đạc thực tế là 390,1 m²) thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phan Văn C thanh toán đủ tiền và đã nhận bàn giao quyền sử dụng đất, tuy nhiên các bên chưa thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Nguyên đơn, bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN được Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức xác nhận ngày 19/11/2001;

- Nguyên đơn, bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 390,1 m², thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 08/10/1994 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 8902/TTĐĐBĐ –VPQ7 ngày 15/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ngày 08/10/1994 trong thời hạn 60 ngày khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 390,1 m², thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 08/10/1994 và Bản đồ hiện trạng vị

trí số 8902/TTĐDBĐ –VPQ7 ngày 15/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu tất cả nghĩa vụ thuế và các chi phí liên quan đến việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, đo đạc, định giá): Nguyên đơn tự nguyện chịu, ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nguyên đơn ông Phan Văn Ch tự nguyện chịu, được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Chín đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0014385 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 227; Điều 228 Điều 266; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Nguyên đơn, bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 155/HĐCN được Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 19/11/2001.

- Nguyên đơn, bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 390,1 m², thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 08/10/1994 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 8902/TTĐDBĐ – VPQ7 ngày 15/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 08/10/1994 trong thời hạn 60 ngày khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 390,1 m², thuộc thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1130 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 08/10/1994 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 8902/TTĐDBĐ –VPQ7 ngày 15/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu tất cả nghĩa vụ thuế và các chi phí liên quan đến thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, đo đạc, định giá): Nguyên đơn tự nguyện chịu, ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nguyên đơn ông Phan Văn Ch tự nguyện chịu, được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Chín đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0014385 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Chín đã nộp đủ án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 Tp.HCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục T.H.A.DS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Lựu