

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓC MÔN  
Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Bản án số: 11/2020/DSST  
Ngày: 14-01-2020  
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 HÓC MÔN-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Trâm

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Lê Thị Mộng Nghi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nguyệt Nga-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền-Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 452/2019/QĐXXST-DS ngày 25/12/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1956

Địa chỉ: E5, khu phố 2, phường Hiệp Thành, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Dương Văn Út, sinh năm 1946

Địa chỉ: 22/1, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Út: bà Dương Thị Minh Thu, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 22/1, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Minh Tú (chết năm 2014)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tú:

- Bà Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1956  
Địa chỉ: E5, khu phố 2, phường Hiệp Thành, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Kim Thanh, sinh năm 1981  
Địa chỉ: 48/20, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương

- Bà Nguyễn Thị Anh Tuyền, sinh năm 1983  
Địa chỉ: E5, khu phố 2, phường Hiệp Thành, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Hiền Lương, sinh năm 1988  
Địa chỉ: E5, khu phố 2, phường Hiệp Thành, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Minh Tâm, sinh năm 1990  
Địa chỉ: 325A, đường HT 13, tổ 25, khu phố 3, phường Hiệp Thành, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Võ Thị Phương Hồng, sinh năm 1952  
Địa chỉ: 22/1, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Út: bà Dương Thị Minh Thu, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 22/1, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Trần Xuân Lộc, bà Nguyễn Thị Hồng Xuân và bà Lưu Thị Ruộm  
Địa chỉ: 98/43, đường Chiến Thắng, phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú: 22/5H, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/02/2012 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Nhung trình bày:

Năm 2004, bà Nhung và chồng (là ông Nguyễn Minh Tú) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng. Diện tích đất là 56m<sup>2</sup> (khi mua chỉ ước chừng, không đo vẽ thực tế) với giá là 230.000.000 đồng. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 239QSDĐ/Q1 2004 ngày 05/01/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Út. Ngày 26/10/2004, bà Nhung và ông Tú có đặt cọc ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng số tiền 10.000.000 đồng theo giấy đặt cọc mua bán đất. Ngày 12/11/2004 thì hai bên đã ký hợp đồng mua bán đất. Theo đó, bà Nhung và ông Tú đưa thêm cho ông Út và bà Hồng 170.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận

sau khi sang tên đất thì thanh toán hết số tiền còn lại. Như vậy, bà Nhung và ông Tú đã giao cho ông Út và bà Hồng 180.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có 01 căn nhà lá nhỏ; bà Nhung và ông Tú đã nhận nhà đất, sử dụng và có nộp thuế từ năm 2004 cho đến nay. Đến năm 2005 thì bà Nhung và ông Tú đã sửa chữa và xây dựng thành căn nhà cấp 4 như hiện nay và đã được cấp sổ nhà.

Năm 2009, bà Nhung có kiện ra Ủy ban nhân dân thị trấn Hóc Môn về việc ông Út chậm làm giấy cho bà Nhung. Sau đó, hai bên có thỏa thuận là ông Út sẽ chuyển nhượng thêm cho bà Nhung 3.5m<sup>2</sup> kể cả phần dư ra theo hiện trạng để đủ diện tích tách thửa với giá là 50.000.000 đồng. Bà Nhung đưa trước cho ông Út 20.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay mua bán ngày 08/9/2009.

Ngày 10/4/2010, ông Tú chết

Ngày 18/4/2010, bà Nhung và ông Út, bà Hồng có ký biên bản mua bán và thỏa thuận. Theo đó, bà Nhung còn giữ lại là 50.000.000 đồng. Khi ông Út, bà Hồng làm thủ tục sang tên cho bà Nhung thì bà Nhung sẽ thanh toán hết phần còn lại. Nhiều lần bà Nhung yêu cầu nhưng ông Út, bà Hồng cũng không làm thủ tục sang tên cho bà Nhung. Vì vậy, bà Nhung khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Út, bà Hồng và bà Nhung (biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010). Ông Út, bà Hồng tiến hành các thủ tục sang tên phần đất trên cho bà Nhung.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của bị đơn ông Dương Văn Út – có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Minh Thu như sau:

Ngày 12/11/2004, ông Út và bà Võ Thị Phương Hồng có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nhung và ông Nguyễn Minh Tú 01 miếng đất có diện tích khoảng 56m<sup>2</sup> (khi mua chỉ ước chừng, không đo vẽ thực tế), trên đất có 01 căn nhà lá nhỏ. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Sau này hai bên có thỏa thuận mua thêm đất, tổng giá trị hợp đồng là 280.000.000 đồng với diện tích 59,5m<sup>2</sup>. Sau đó, Ủy ban nhân dân thị trấn Hóc Môn đề nghị tháo dỡ căn nhà trên đất để tiến hành thủ tục đo vẽ, tách thửa nhưng bà Nhung không đồng ý. Vì vậy, ông Út không thể sang tên cho bà Nhung được. Ông Út có hỗ trợ cho bà Nhung thủ tục để xin cấp sổ nhà. Bà Nhung đã cho người khác thuê căn nhà trên hơn 10 năm nay. Thời gian chuyển nhượng đã quá lâu, bà Nhung cũng không thực tế sử dụng nhà đất nên ông Út và bà Hồng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông Út yêu cầu hủy các hợp đồng mà ông Út, bà Hồng đã ký với bà Nhung, ông Tú. Ông Út, bà Hồng sẽ trả lại cho bà Nhung số tiền 200.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Phương Hồng – có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Minh Thu như sau:

Bà Hồng thống nhất với lời trình bày của ông Dương Văn Út.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Kim Thanh, bà Nguyễn Thị Anh Tuyền, bà Nguyễn Hiền Lương, ông Nguyễn Minh Tâm như sau:

Bà Thanh, bà Tuyền, bà Lương, ông Tâm thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Nhung

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Xuân Lộc, bà Nguyễn Thị Hồng Xuân và bà Lưu Thị Ruộm như sau:

Ông Lộc, bà Xuân, bà Ruộm không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này.

Tại phiên tòa, bà Thu trình bày ông Út và bà Hồng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bà Nhung. Ông Út và bà Hồng sẽ có trách nhiệm ký các thủ tục có liên quan và cung cấp giấy tờ cần thiết để bà Nhung tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Còn đối với số tiền 80.000.000 đồng mà bà Nhung chưa thanh toán trước đây. Bà Thu yêu cầu bà Nhung thanh toán theo giá thị trường của Hội đồng định giá. Nhưng hiện nay, ông Út và Hồng đã lớn tuổi không thể đi làm thủ tục giấy tờ. Vì vậy bà Thu chỉ yêu cầu bà Nhung thanh toán số tiền là 520.974.000 đồng, thanh toán 01 lần ngay sau khi ông Út và bà Hồng ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và cung cấp giấy tờ cần thiết để bà Nhung đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định; Các chi phí làm giấy tờ là do phía bà Nhung chịu.

Tại phiên tòa, bà Nhung đồng ý với ý kiến của bà Thu.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

\* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định sau: về thẩm quyền thụ lý vụ án; về xác định tư cách tố tụng; về thu thập chứng cứ; thủ tục hòa giải; thủ tục cấp tổng đạt; thời gian gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát. Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

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

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

\* Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

- Về thẩm quyền: Quan hệ tranh chấp giữa Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Dương Văn Út là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về người tham gia tố tụng:

Đối với ông Nguyễn Minh Tú (chết năm 2014) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Nguyễn Thị Nhung, Bà Nguyễn Kim Thanh, bà Nguyễn Thị Anh Tuyền, bà Nguyễn Hiền Lương, ông Nguyễn Minh Tâm.

Đối với ông Nguyễn Như Hậu và bà Nguyễn Thị Nhưong đã không còn thuê căn nhà trên nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng.

Đối với bà Lại Thị Ba đã không còn liên quan đến vụ án nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng.

Đối với ông Dương Văn Hải có ký tên vào hợp đồng mua bán đất ngày 12/11/2004; bà Dương Thị Minh Ngọc có ký tên vào giấy đặt cọc mua bán đất ngày 26/10/2004 và hợp đồng mua bán đất ngày 12/11/2004. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng này là thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Út, bà Hồng và ông Tú, bà Nhung. Hai bên đã thống nhất lại việc mua bán bằng biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010, không có liên quan đến ông Hải và bà Ngọc nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng

Đối với bà Nguyễn Thị Kim Thư, trong hợp đồng có ghi là bà Nhung, ông Tú mua đất dùm thì đây là quan hệ giữa bà Thư với bà Nhung, ông Tú. Nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng.

Đối với ông Thân Hồng Ngọc, ông Lê Tứ Cường là những người làm chứng thì Hội đồng xét xử xét thấy hai bên không có tranh chấp về việc ký hợp đồng và số tiền giao nhận nên không đưa các những người làm chứng vào tham gia tố tụng.

Đối với căn nhà tranh chấp, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn thì có hộ bà Nguyễn Thị Hồng Xuân thuê nhà và thực tế cư trú, không có đăng ký thường trú, tạm trú.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thu thập tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Ủy ban nhân dân thị trấn Hóc Môn, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Các cơ quan này đã cung cấp các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Xét thấy, việc giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng đến

quyền lợi, nghĩa vụ của các cơ quan này nên Hội đồng xét xử không đưa các cơ quan này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình giải quyết, các đương sự không có yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác.

- Về nội dung vụ án:

[1] Bà Nhung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Út, bà Hồng và bà Nhung (biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010). Ông Út và bà Hồng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 26/10/2004, hợp đồng mua bán đất ngày 12/11/2004, giấy mua bán đất nhà ngày 08/9/2009 và biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010 có cơ sở xác định ông Út và bà Hồng đã chuyển nhượng cho bà Nhung ông Tú phần đất có diện tích 56m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 239/QSDĐ ngày 05/01/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Út. Sau đó ông Út và bà Hồng có chuyển nhượng thêm đất cho bà Nhung, ông Tú để đủ diện tích để tách thửa, hiện trạng thực tế khi đo vẽ là 62.8m<sup>2</sup>. Giá trị hợp đồng tổng cộng là 280.000.000 đồng. Bà Nhung đã đưa 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 80.000.000 đồng.

Ông Út, bà Hồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Nhung vào ngày 12/11/2004 là thời điểm Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Luật đất đai 2003 đang có hiệu lực thi hành. Theo Nghị định này thì chưa quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa. Ngoài ra, Điều 1 quyết định 60 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/2017 có quy định không áp dụng quyết định này cho trường hợp “Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất ở đã hình thành từ trước ngày 25 tháng 10 năm 2014 thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo quy định tại quyết định này”.

Theo nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm về điều kiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền” mà bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 1 điều 29 của nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai quy định: “Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được quy định của Ủy ban nhân dân cấp

tính nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”. Tại bản tự khai ngày 26/8/2014 của đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thì “Căn cứ biên bản làm việc ngày 25/8/2014 của Phòng tài nguyên môi trường với đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn thì trường hợp nhà đất của bà Nhung đủ điều kiện được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai (nếu tình trạng nhà đất không có tranh chấp).”

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Út, bà Hồng và bà Nhung là có cơ sở.

[2] Đối với yêu cầu của ông Út và bà Hồng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Út, bà Hồng và bà Nhung (biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010). Ông Út và bà Hồng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bà Nhung. Ông Út và bà Hồng sẽ có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và cung cấp các giấy tờ cần thiết để bà Nhung đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Như đã phân tích nêu trên, thì việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Út, bà Hồng và bà Nhung (biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010) là có cơ sở. Nay ông Út và bà Hồng cũng đồng ý nên hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Đối với yêu cầu bà Nhung thanh toán thêm số tiền là 520.974.000 đồng, thanh toán 01 lần ngay sau khi ông Út và bà Hồng ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và cung cấp giấy tờ cần thiết để bà Nhung đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định. Các chi phí làm giấy tờ là do phía bà Nhung chịu. Bà Nhung đồng ý với yêu cầu, Vì vậy hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nhung và ông Út được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Luật đất đai 2003;

- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ khoản 1 điều 29 của nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai;
- Căn cứ quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính - Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án dân sự;

Xử:

[1] Ghi nhận có: giấy đặt cọc ngày 26/10/2004, hợp đồng mua bán đất ngày 12/11/2004, giấy mua bán đất nhà ngày 08/9/2009 giữa ông Dương Văn Út, bà Võ Thị Phương Hồng và bà Nguyễn Thị Nhung, ông Nguyễn Minh Tú

[2] Công nhận sự thỏa thuận của ông Dương Văn Út, bà Võ Thị Phương Hồng và bà Nguyễn Thị Nhung:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dương Văn Út, bà Võ Thị Phương Hồng và bà Nguyễn Thị Nhung (biên bản mua bán và thỏa thuận ngày 18/4/2010) đối với phần nhà đất tại địa chỉ 54, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 62.8m<sup>2</sup> (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 239/QSDĐ ngày 05/01/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Dương Văn Út) theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 01/10/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Nhung có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định. Mọi chi phí do bà Nguyễn Thị Nhung chịu.

- Ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng có trách nhiệm ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và cung cấp giấy tờ cần thiết để bà Nhung đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

- Bà Nguyễn Thị Nhung có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng số tiền 520.974.000 đồng. Thi hành 01 lần ngay sau khi ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng ký hoàn tất các thủ tục có liên quan và cung cấp giấy tờ cần thiết để bà Nguyễn Thị Nhung đăng ký cấp giấy.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng không thi hành thì bà Nguyễn Thị Nhung có quyền yêu cầu thi hành án. Chi phí thi hành án đối với yêu cầu này do ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng cho đến khi thi hành án xong nếu Bà Nguyễn Thị Nhung chưa thi

hành thì hàng tháng Bà Nguyễn Thị Nhung phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Án phí DSST:

- Bà Nguyễn Thị Nhung, Dương Văn Út và bà Võ Thị Phương Hồng được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Hoàn trả số tiền án phí 10.000.000 (mười triệu) đồng cho ông Dương Văn Út theo biên lai thu tiền số 0006587 ngày 11/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết.

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 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 TP.HCM
- VKSND H.HM;
- Chi Cục THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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