TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2023/DS-ST
Ngày: 17-5-2023
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 CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Bé

2. Ông Đinh Ngọc Dình

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Quê, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thu, kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 17 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 525/4, ấp X, xã Th, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trương Văn V, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 202/4, ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh L (theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trương Văn Th, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 80/4, ấp X, xã Th, huyện C, tỉnh L, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1973

2. Bà Võ Thị Bình Y, sinh năm 1973

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Võ Thị Bình Y, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022) có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 325/4, ấp X, xã Th, huyện C, tỉnh L.

3. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số 80/4, ấp X, xã Th, huyện C, tỉnh L, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Văn V là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/3/2006, mẹ của bà Đ là bà Nguyễn Thị S có chuyển nhượng cho bà Đ một phần đất có chiều ngang 11,5m, chiều dài 24m, diện tích là 276m^2 thuộc một phần thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Th, với giá 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng, hai bên chỉ làm giấy tay. Bà Đ đã giao đủ tiền cho bà S và bà S cũng đã giao đất cho bà Đ sử dụng từ năm 2006 đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Khi nhận phần đất trên chỉ là cái ao, gia đình bà Đ đã san lấp nhiều lần, từ năm 2018 thì gia đình bà Đ xây dựng căn nhà ở kiên cố và sinh sống trên phần đất này đến nay.

Ngày 18/9/2013, bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.155m^2 cho ông Trương Văn Th tại Văn phòng công chứng C và ông Th đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/10/2013 và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền dụng đất thành thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.073,4m^2 vào ngày 12/8/2021.

Sau đó, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu ông Th thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 276m^2 cho bà Đ theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 20/3/2006 nhưng ông Th không thực hiện. Vụ việc được Ủy ban nhân dân xã Th hòa giải ngày 16/12/2021 ông Th đồng ý chuyển nhượng phần diện tích trên cho con bà Đ đang ở cùng bà Đ tên là Trần Văn Ch theo giấy thỏa thuận ngày 13/5/2015 nhưng ông Th vẫn không thực hiện.

Nay, bà Trương Thị Đ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích là 226,5m^2, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1073,4m^2 tọa lạc tại xã Th theo mảnh trích đo bản đồ địa chính cho bà Đ

Bà Đ thống nhất với mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ ngày 10/11/2022, duyệt ngày 14/11/2022 và thống nhất với kết quả định giá do Hội đồng định giá ngày 16/8/2022.

Ông Trương Văn Th là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông Th vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Bà Võ Thị Bình Y là người đại diện theo ủy quyền của ông C và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữacác bên đã giao tiền và nhận

đất xong, gia đình bà Đ đã cất nhà ở ổn định trên phần đất không có ai tranh chấp. Do phần đất tranh chấp hiện do ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án buộc ông Th phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 226,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1073,4m^2 tọa lạc tại xã Th cho bà Đ.

Bà Lê Thị Thu H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà H vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên toà, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được xác lập ngày 20/3/2006 giữa bà Trương Thị Đ với bà Nguyễn Thị S vì các bên đã giao đất và nhận tiền xong, gia đình bà Đ đã xây dựng căn nhà kiên cố và sinh sống trên đất nhận chuyển nhượng từ năm 2018 đến nay không có ai tranh chấp. Hiện nay, phần đất chuyển nhượng giữa các bên do ông Trương Văn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần buộc ông Th phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Trương Thị Đ đối với diện tích là 226,5m^2 theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ ngày 10/11/2022 và duyệt ngày 14/11/2022, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1073,4m^2 tọa lạc tại xã Th, huyện C, tỉnh L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Trương Thị Đ có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Văn Th, việc tranh chấp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Trương Văn Th cư trú tại huyện C, tỉnh L nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Ông Trương Văn Th và bà Lê Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông Th, bà H vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Th, bà H.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà S và bà Đ tuy chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên nhưng các bên đã giao đất và nhận tiền xong vào năm 2006. Đến năm 2013, bà Đ lại ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.155m^2 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.073,4m^2) cho ông Trương Văn Th và ông Th đã được đứng tên giấy chứng nhận trước khi bà S chết, các thừa kế của bà S không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho trên nên không cần thiết đưa những người thừa kế của bà S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không buộc họ thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại theo Điều 615 Bộ luật dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Bà Trương Thị Đ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích là 226,5m^2 theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ ngày 10/11/2022 và duyệt ngày 14/11/2022, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.073,4m^2 tọa lạc tại xã Th, huyện C, tỉnh L do ông Trương Văn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 20/3/2006, bà Đ và bà S xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay thể hiện tại "Giấy tay mua đất", không thực hiện chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà S đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự được xác lập trong giai đoạn Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, tuy hợp đồng vi phạm về hình thức (không công chứng, chứng thực),nhưng các bên đã giao đất và nhận tiền xong và chưa thực hiện xong phần thủ tục chuyển quyền nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay do các bên xác lập ngày 20/3/2006 có hiệu lực.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

"...Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

[4] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Bà Đ và bà S xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 20/3/2006, phần đất có chiều ngang 11,5m^2, chiều dài 24m với giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng và có hai người làm chứng tên Trương Văn Th và Trương Văn Nglà con của bà S ký tên xác nhận nhưng không thể hiện cụ thể vị trí cũng như thông tin liên quan đến thửa đất chuyển nhượng nhưng thực tế các bên có chỉ ranh và giao đất cho nhau.

Xét thấy, khi các bên đã giao tiền và đất như thỏa thuận vào năm 2006, thì bà S phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất như thỏa thuận cho bà Đ nhưng bà S lại không thực hiện mà đến ngày 18/9/2013 bà S lại ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5, diện tích 1155m^2 cho ông Trương Văn Th khi chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng một phần thửa cho bà Đ là không đúng quy định.

[5] Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và bà Đ được ông Th thống nhất đồng ý vì ông Th có ký tên vào giấy tay mua đất với vai trò làm chứng. Hơn nữa, sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2013) thì vào ngày 01/3/2015 ông Th đã lập giấy thỏa thuận viết tay bàn giao đất cho ông C, bà Y (con của bà Đ) để cất nhà trên phần đất có chiều ngang 24m, chiều dài 11m theo giấy thỏa thuận viết tay có người làm chứng tên Trương Văn H, bà Lê Thị Kim H và xác nhận của trưởng ấp X. Sau khi nhận đất gia đình bà Đ đã tiến hành san lấp đất nhiều lần (do đất chuyển nhượng là đất ao) và xây dựng căn nhà kiên cố, sinh sống ổn định trên phần đất này, từ năm 2018 đến nay không có ai tranh chấp.

Khi ông Th nhận tặng cho thửa đất từ bà S và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5, diện tích 1155m^2 (năm 2013) thì ông Th phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng diện tích đất cho bà Đ nhưng ông Th không thực hiện mà đến năm 2021 ông Th lại thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thành thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.073,4m^2, trong đó có phần diện tích 226,5m^2 do gia đình bà Đ cất nhà sinh sống là chưa đúng quy định của pháp luật.

[6] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, mặc dù Tòa án nhiều lần triệu tập ông Th tham gia tố tụng để làm rõ nội dung vụ án nhưng ông Th đều vắng mặt không đến Tòa án giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, điều này thể hiện việc ông Th đã từ bỏ quyền chứng minh cho mình.

[7] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2022 thể hiện: Hiện trạng vị trí tranh chấp và phần đất thực tế bà Trương Thị Đ đang sử dụng có một căn nhà ở có kết cấu móng, cột đà, bê tông, cốt thép, xà gồ gỗ, mái tôn thiếc và một nhà bếp đã xuống cấp, có các cây trồng và hàng rào ranh có kết cấu kẽm B40, trụ bê tông đúc sẵn bao quanh phần đất.

[8] Tại công văn số 391/UBND-NC ngày 22/02/2023 và công văn số 581/UBND-NC ngày 15/3/2023 của Uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành phúc đáp theo công văn yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án như sau:

Đối với việc tách thửa: *"Tại Điều 10 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L: Xử lý các trường hợp đặc biệt không có đề cập đến Cơ quan Toà án trong việc tách thửa đất do đó UBND huyện không có ý kiến…"*.

Đối với việc Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: *"Tại vị trí thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 226,5m^2 (theo mảnh trích đo) là phù hợp với*

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở tại nông thôn được Ủy ban nhân dân tỉnh L phê duyệt…”.

[9] Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 20/3/2006 giữa bà Trương Thị Đ và bà Nguyễn Thị S có hiệu lực pháp luật và bà Đ được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 226,5m^2. Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.073,4m^2 do ông Trương Văn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên cần buộc ông Th thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng diện tích 226,5m^2 cho bà Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ ngày 10/11/2022 và duyệt ngày 14/11/2022 theo quy quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và các Điều 100, 166, 167 Luật đất đai.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.700.000 đồng. Do yêu cầu của bà Đ được chấp nhận nên ông Th phải chịu chi phí này theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[11] Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

[12]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Đ được chấp nhận nên ông Trương Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 503, 615 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 100, 166 và Điều 167 Luật đất đai

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Trương Thị Đ đối với ông Trương Văn Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 20/3/2006 theo “Giấy tay mua đất” giữa bà Trương Thị Đ với bà Nguyễn Thị S đối với diện tích 226,5m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1073,4m^2 tọa lạc tại xã Th, huyện C, tỉnh L do ông Trương Văn Th đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ ngày 10/11/2022 và duyệt ngày 14/11/2022, có hiệu lực.

Buộc ông Trương Văn Th có nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 226,5m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1073,4m^2 tọa lạc tại xã Th, huyện C, tỉnh L, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đo vẽ ngày 10/11/2022 và duyệt ngày 14/11/2022, cho bà Trương Thị Đ, có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa đất số 15 (pcl)

Tây giáp: Thửa đất số 63

Nam giáp: Thửa đất số 66

Bắc giáp: Đê bao sông Tra

Bà Trương Thị Đ được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 226,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13, diện tích 1073,4m^2 tọa lạc tại xã Th, huyện C, tỉnh L theo bản án.

Vị trí, độ dài các cạnh, loại đất, tờ bản đồ được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 326-2022, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đo vẽ ngày 10/11/2022 và duyệt ngày 14/11/2022, được đính kèm theo bản án.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trượng hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp: Ông Trương Văn Th phải chịu số tiền 3.700.000 (ba triệu bảy trăm nghìn) đồng. Bà Đ đã tạm nộp nên ông Th có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Đ số tiền 3.700.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Trương Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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:
- Tòa án ND tỉnh LA;
- Viện kiểm sát ND cùng cấp;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Ái Duy