TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST
Ngày: 22-01-2021
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 LONG ĐIỀN

- T1 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thủy

2. Bà Nguyễn Thị Di

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền: Bà Hoàng Thị Huyến.

Ngày 22 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trí T – sinh năm 1972

Bà Nguyễn Thị Yến P – sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: tổ 31/13 Ô3, khu phố Hải Điền, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1968

Địa chỉ: tổ 27/21 Ô3, khu phố Hải Điền, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Anh Trần Việt H - sinh năm 1991

2/Anh Trần Nam S - sinh năm 1996

3/Anh Trần Nam T1 - sinh năm 2000

Địa chỉ: tổ 27/21 Ô3, khu phố Hải Điền, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4/Bà Phan Thị Đ - sinh năm 1937.

Địa chỉ: tổ 15/7 Ô3, khu phố Hải Phong 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Yến P và ông Nguyễn Trí T trình bày: Ngày 01/02/2005, vợ chồng bà Nguyễn Thị Yến P và ông Nguyễn Trí T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần L và bà Nguyễn Thị H 01 lô đất (lô số 03), khu tái định cư số 01 thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2) với số tiền là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng chẵn). Khi vợ chồng bà P, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất này thì vợ chồng bà H, ông Long vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được nhà nước giao đất để sử dụng thể hiện qua biên bản về việc giao, nhận mốc giới sử dụng đất tái định cư ngày 17-11-2004. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có làm giấy tay hợp đồng chuyển nhượng lô đất tái định cư và đã giao đủ số tiền 145.000.000 đồng cho vợ chồng ông Long, bà H. Các bên có giao kết là việc làm giấy tờ, đóng thuế bên mua có trách nhiệm làm và đóng tất cả các chi phí để được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà H đã giao đất cho vợ chồng bà P, ông T quản lý sử dụng, bà P, ông T cũng đã làm hàng rào bằng dây kẽm gai để giữ đất và sử dụng đến nay. Năm 2011 Vợ chồng ông L, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, khi nhận được giấy ông L, bà H đã giao luôn cho vợ chồng bà P, ông T giữ và hẹn ra phòng công chứng kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục sang tên. Sau khi vợ chồng bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà P thì ông T, bà P đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng bà H, ông L ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng vợ chồng bà H không ra làm thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Nay ông T, bà P yêu cầu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay ngày 01/02/2005 giữa ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Yến P và bà Nguyễn Thị H, ông Trần L.

+ Công nhận cho ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P được quyền sử dụng đất thuộc thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2; đất toạc lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Về phía bị đơn: Ông Trần L và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng có 03 người con chung là Trần Việt H, Trần Nam S, Trần Nam T1. Ông Trần L chết vào ngày 22-7-2015; ông L có ba là ông Trần Văn L1 (đã chết), mẹ là bà Phan Thị Đ.

Ngày 24-3-2020 Tòa án tiến hành xác minh nơi cư trú của bà Nguyễn Thị H, Trần Việt H, Trần Nam S, Trần Nam T1; kết quả xác minh các đương sự trên có hộ khẩu thường trú tại tổ 27/21 Ô3, khu phố Hải Điền, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Bà H và các con hiện đi làm xa tuy nhiên địa phương vẫn thấy về nhà sinh sống vào cuối tuần.

Ngày 08-9-2020 Tòa án tiến hành xác minh nơi cư trú của bà Phan Thị Đ; kết quả xác minh bà Đ có hộ khẩu thường trú tại tổ 15/7 Ô1, khu phố Hải Phong 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Hiện bà Đ vẫn thường xuyên sinh sống tại địa chỉ trên.

Bà Nguyễn Thị H, Trần Việt H, Trần Nam S, Trần Nam T1 và bà Phan Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa tuy nhiên đều vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà P.

Về việc giám định chữ kí và chữ viết: Tòa án đã cho tiến hành giám định chữ ký và chữ viết của ông Trần L và bà Nguyễn Thị H trong giấy hợp đồng chuyển nhượng (lô đất tái định cư) ngày 01 tháng 01 năm 2005 như sau:

- Mẫu so sánh chữ ký chữ viết của ông Trần L là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Long Hải ngày 29-6-2009 và tờ khai thuế thu nhập cá nhân cùng ngày 29-6-2009 có chữ kí và chữ viết của ông Trần L. Tại kết luận giám định số 532/PC09- Đ2 ngày 18-6-2020 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kết luận 03 chữ ký và chữ viết mang tên Trần L trên tài liệu cần giám định ký hiệu A, so với chữ kí chữ viết mang tên Trần L trên các tài liệu mẫu so sánh trên do cùng một người kí, viết ra.

- Mẫu so sánh chữ ký của bà Nguyễn Thị H là phiếu báo thay đổi hộ khẩu nhân khẩu ngày 24-9-2015. Tại kết luận giám định số 532/PC09- Đ2 ngày 18-6-2020 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kết luận 03 chữ ký mang tên Nguyễn Thị H trên tài liệu cần giám định ký hiệu A, so với chữ kí mang tên Nguyễn Thị H trên tài liệu mẫu so sánh do cùng một người kí ra.

Mẫu so sánh chữ viết của bà Trần Thị H là bản khai nhân khẩu ngày 05-8-2015; phiếu báo thay đổi hộ khẩu nhân khẩu ngày 15-7-2008; bản khai nhân khẩu ngày 05-8-2015; phiếu báo thay đổi hộ khẩu nhân khẩu ngày 03-8-2008; phiếu báo thay đổi hộ khẩu nhân khẩu ngày 24-9-2015; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Long Hải ngày 29-6-2009. Tại kết luận giám định số 532/PC09- Đ2 ngày 18-6-2020 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kết luận 03 chữ viết mang tên Nguyễn Thị H trên tài liệu cần giám định ký hiệu A, so với chữ viết mang tên Nguyễn Thị H trên các tài liệu mẫu so sánh trên là do cùng một người viết ra.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án còn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- **Về nội dung:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy tay ngày 01-02-2005 giữa ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Yến P và bà Nguyễn Thị H, ông Trần L. Công nhận cho ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Yến P được quyền sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 501000, đất thuộc thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2; tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- **Án phí:** Ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu do đó, theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[2] Về thủ tục tố tụng: Toà án đã tiến hành niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Ngày 01/02/2005, vợ chồng bà Nguyễn Thị Yến P, ông Nguyễn Trí T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần L, bà Nguyễn Thị H 01 lô đất (lô số 03), khu tái định cư số 01 thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; giá chuyển nhượng là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng); Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất tái định cư bằng giấy tay. Khi vợ chồng bà P, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất này thì vợ chồng bà H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được nhà nước giao đất để sử dụng thể hiện qua biên bản về việc giao, nhận mốc giới sử dụng đất tái định cư ngày 17-11-2004, có sự chứng kiến của UBND thị trấn Long Hải, ban quản lý dự án huyện Long Điền, phòng địa chính nông nghiệp, ban bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng và có xác nhận đóng mộc của UBND thị trấn Long Hải. Đến năm 2011 ông L và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 501000, đất thuộc thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2. Sau đó ông L và bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông T và bà P giữ.

Tại kết luận giám định số 532/PC09- Đ2 ngày 18-6-2020 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kết luận kết luận được chữ ký và chữ viết trong giấy hợp đồng chuyển nhượng (lô đất tái định cư) là chữ viết và chữ ký của ông Trần L và bà Nguyễn Thị H trong một số tài liệu so sánh.

Như vậy qua xem xét lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử thấy rằng việc ông Trần L và bà Nguyễn Thị H có kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P vào ngày 01-02-2005 là có căn cứ.

Xét thấy, khi thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia có làm giấy viết tay hợp đồng chuyển nhượng (lô đất tái định cư) vào ngày 01-02-2005, hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực và chưa đăng ký tại Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã vi phạm các qui định về hình thức của hợp đồng. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2011 ông Trần L và bà Nguyễn Thị H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Căn cứ quy định tại điểm b2, b3, mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NĐCP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập T1 văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) tiểu mục 2.3 mục 2 phần II, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này; như vậy căn cứ vào quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay vào ngày 01-02-2005 không được coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng và vi phạm về việc đất chưa được cấp giấy chứng nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng đất thể hiện qua các lần kí kết nhận tiền trong giấy hợp đồng chuyển nhượng (lô đất tái định cư) vào ngày 01-02-2005. Ông L và bà H đã giao đất cho ông T bà Yến sử dụng thể hiện qua việc ông T, bà Yến đã làm hàng rào bằng kẽm gai quây lại toàn bộ phần đất để giữ đất. Việc ông T, bà P khai đã đóng toàn bộ tiền

thuế và các chi phí khác về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên là có căn cứ thể hiện qua việc các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-02-2005 về chi phí thuế đóng tiền lô tái định cư là do vợ chồng ông T, bà P đóng. Đồng thời sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L và bà H cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà P giữ. Như vậy các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Khoản 1, Điều 129 BLDS năm 2015 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*" và tại Khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: " *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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".* Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông T, bà P tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch đó nên cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào ngày 01-02-2005.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được xác lập ngày 01-02-2005 giữa ông T, bà P và ông L, bà H và công nhận cho ông T, bà P được quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 501000, đất thuộc thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2, đất tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Ông T, bà P phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, giám định: Ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí trên và không yêu cầu xem xét giải quyết. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P tự nguyện chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 BLTTDS, Điều 129, 500 BLDS, khoản 3 Điều 100, Điều 167, 188 Luật Đất đai

2013. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Yến P đối với bà Nguyễn Thị H, ông Trần L về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay được xác lập ngày 01-02-2005 giữa ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Yến P và bà Nguyễn Thị H, ông Trần L đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 501000, đất thuộc thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2; tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền ký ngày 29-7-2020)

Công nhận cho ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P được quyền sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 501000, đất thuộc thửa số 641, tờ bản đồ số 04, diện tích 108,2 m^2; tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền ký ngày 29-7-2020). Ông Nguyễn Trí T, bà Nguyễn Thị Yến P phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, giám định: Ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí trên và không yêu cầu xem xét giải quyết.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Trí T và bà Nguyễn Thị Yến P tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/0003725 ngày 08-01-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông T và bà P đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

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 tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày xét xử (22-01-2020); các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được

niêm yết công khai theo qui định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

- TA Tỉnh;
- VKSND huyện Long Điền;
- THAD huyện Long Điền;
- Các đương sự.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thu Hiền