TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG KHÁNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2023/DS-ST.
Ngày 20/9/2023
"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 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Lương Thị Bảo Thùy

2/ Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Trực - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/QĐDT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị G, sinh năm 1960. Nơi cư trú: Khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị S, sinh năm 1949. Nơi cư trú: Khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Vắng mặt.

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

1. Lê Hồng H, sinh năm 1972. Địa chỉ: khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Vắng mặt.

2. Nguyễn Thị Minh Đ, sinh năm 1980. Nơi cư trú: khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Vắng mặt.

3. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983. Nơi cư trú: khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Vắng mặt.

4. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986. Nơi cư trú: khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị G trình bày:

Ngày 15/4/2007, bà Trần Thị S có bán cho bà G một thửa đất tại ấp Phú Mỹ, xã Xuân Lập, thị xã Long Khánh nay là thửa đất số 96, tờ bản đồ 19 bản đồ địa chính phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, với giá 6.000.000 đồng (sáu triệu triệu đồng). Việc mua bán được lập bằng giấy viết tay, có xác nhận của UBND xã Xuân Lập, thị xã Long Khánh (nay là phường X, thành phố Long Khánh). Bà đã giao đủ tiền cho bà Trần Thị S và bà S đã giao thửa đất cho bà làm nhà, sinh sống trên thửa đất từ năm 2007 cho đến nay. Do không hiểu biết về pháp luật lại tin tưởng bà S nên nghĩ rằng việc mua bán có giấy tờ và có xác nhận của chính quyền địa phương nên không làm thủ tục S tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2021, gia đình bà G mới biết thửa đất trên bà S đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà S. Bà G đã yêu cầu bà S làm thủ tục S tên thửa đất cho bà G nhưng bà S không đồng ý.

Nay bà G yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà Trần Thị S, theo giấy S nhượng đất viết tay lập ngày 15/4/2007. Buộc bị đơn bà Trần Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/4/2007, thực hiện thủ tục S tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai cho bà G. Ngoài ra, bà G không có yêu cầu nào khác. Đối với số tiền án phí và chi phí tố tụng bà G đã nộp Bà tự nguyện chịu.

- Tài liệu do nguyên đơn bà G cung cấp, giao nộp: Bản sao CMND của bà G, Xác nhận thông tin về cư trú của bà G; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai lần 2, ngày 17/01/2022 tại UBND phường X, thành phố Long Khánh, Đồng Nai; Giấy S nhượng đất (viết tay) đề ngày 15/4/2007; CCCD; Bản tự khai, đơn đề nghị vắng mặt, lời khai tại các biên bản lấy lời khai.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Thị S có lời khai như sau:

Thửa đất trên bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà G và ông Lê Hồng H (tên thường gọi là Ch) vào năm 1975, với giá 5.000.000đ (năm triệu đồng). Bà đã nhận đủ tiền và giao thửa đất cho vợ chồng bà G làm nhà sinh sống trên đất cho đến nay, bà không có tranh chấp gì về thửa đất này. Nay bà G khởi kiện yêu cầu bà S tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đồng ý không tranh chấp gì nhưng bà G tự thực hiện, bà không liên quan. Đối với giấy S nhượng đất ngày 15/4/2007 do bà G cung cấp chữ ký "S, Trần Thị S" trong giấy S nhượng đất này có phần giống chữ ký của bà nhưng do thời gian đã lâu nên bà không nhớ chính xác. Tuy nhiên, đất đã bán cho vợ chồng bà G rồi nên bà không có tranh chấp gì, bà G thích thưa kiện bà là quyền của bà G. Bà và các con bà xác định không có tranh chấp gì nên không lên Tòa án để làm việc.

- Tài liệu do bị đơn bà Trần Thị S cung cấp, giao nộp: CMND + SHK (bản photo); lời khai tại các biên bản lấy lời khai; đơn đề nghị vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng H trình bày:

Ông H và bà Trần Thị G chung sống với nhau từ năm 2004 đến nay, nhưng không đăng ký kết hôn vì thấy đã lớn tuổi, vợ chồng sống hạnh phúc nên không nghĩ gì đến việc đăng ký kết hôn. Năm 2007, vợ chồng có nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Trần Thị S, thửa đất phía sau nghĩa địa Xuân Lập, nay là thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, giá mua 6.000.000đ, có làm giấy mua bán và được Ủy ban nhân xã Xuân Lập (nay là UBND phường X) xác nhận. Số tiền mua đất là của bà Trần Thị G. Nay thấy tuổi đã lớn muốn làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cuối năm 2021 vợ chồng ông bà ra UBND phường X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND phường X cho biết thửa đất trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị S rồi. Vợ chồng ông, bà yêu cầu bà Trần Thị S làm thủ tục S tên thửa đất lại cho bà G nhưng bà S không đồng ý, bà S nói để ông, bà muốn làm gì thì làm. Nay bà Trần Thị G khởi kiện bà Trần Thị S. Ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng nêu trên và buộc bà Trần Thị S pH S tên thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có nguyện vọng được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì là vợ chồng với nhau và tiền mua đất ban đầu cũng là của vợ ông bà Trần Thị G. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

- Tài liệu do người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng H cung cấp**:** CCCD, đơn đề nghị vắng mặt; bản tự khai; lời khai tại các biên bản lấy lời khai.

Theo lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Vũ Đình Hòa trình bày:

Vào thời điểm xác nhận giấy S nhượng đất ngày 15/4/2007 thì Ông làm cán bộ địa chính xã Xuân lập, ông xác định ông là người tiếp nhận và làm thủ tục ký xác nhận dội dung S nhượng đất giữa bà G và bà S. Bà G và bà S thỏa thuận việc mua bán, và lập giấy S nhượng và đề nghị UBND xã Xuân Lập xác nhận. Sau kiểm tra thì UBND xã xác nhận nội dung S nhượng, còn việc giao tiền, giao đất các bên tự thực hiện, chúng tôi không chứng kiến. Ông Lê Hồng H và bà G đã làm nhà sống ổn định trên thửa đất từ đó cho đến nay, bà Trần Thị S cũng xác định không có tranh chấp gì nhưng không hiểu lý do vì sao bà Trần Thị S không làm thủ tục S tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị G và ông H. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tài liệu do ông Vũ Đình H cung cấp, giao nộp**:** CCCD, đơn đề nghị vắng mặt; bản tự khai; lời khai tại các biên bản lấy lời khai.

Theo lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà là hàng xóm sống giáp ranh với thửa đất mà bà Trần Thị G mua của bà Trần Thị S. Bà sinh sống tại đây từ năm 2003, khoảng 05 năm sau thì Trần Thị bà G và ông H mua thửa đất này của bà Trần Thị S, một năm sau thì bà G và ông H làm nhà và sinh sống tại đây cho đến nay. Quá trình sinh sống tại đây ông H và bà G sinh

sống ổn định không tranh chấp gì với ai. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tài liệu do bà Nguyễn Thị N cung cấp, giao nộp**:** CCCD, đơn đề nghị vắng mặt; lời khai tại các biên bản lấy lời khai.

Theo nội dung biên bản xác minh ông Bùi Q – Tổ trưởng Tổ nhân dân số 5, khu phố P, phường X, thành phố L trình bày:

Ông là Tổ trưởng Tổ dân phố đồng thời là hàng xóm sống gần nhà bà Trần Thị G và bà Trần Thị S, ông biết bà Trần Thị S có chuyển nhượng cho bà Trần Thị G thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố Phú Mỹ, phường X vào khoảng vào năm 2007. Bà Trần Thị G và ông Lê Hồng H đã làm nhà và sinh sống trên thửa đất từ đó cho đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Về nội dung tranh chấp giữa bà Trần Thị G và bà Trần Thị S tổ dân phố có biết và đã phân tích hòa giải nhiều lần, khuyên bà Trần Thị S làm thủ tục S tên thửa đất cho bà Trần Thị G, nhưng bà Trần Thị S xác định đã bán cho vợ chồng bà Trần Thị G, ông H nên không có tranh chấp gì và không làm thủ tục S tên cho bà G để vợ chồng bà G muốn làm gì thì làm.

- Tài liệu, chứng cứ Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh thu thập được**:**

Biên bản lấy lời khai của các đương sự; Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1646/2023 ngày 13/4/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh thành phố Long Khánh; hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, phường X, thành phố Long Khánh do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh thành phố Long Khánh cung cấp; Biên bản xác minh; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Biên bản chứng kiến thẩm định giá tài sản; Chứng thư thẩm định giá tài sản; Kết luận giám định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G đối với bà Trần Thị S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S với bà Trần Thị G theo "Giấy S nhượng đất" viết tay đã ký ngày 15/4/2007. Buộc bị đơn bà Trần Thị S pH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, có diện tích là 225.0m^2. Bà Trần S pH làm thủ tục S tên thửa đất trên cho bà G theo quy định. Về án phí: Bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ký ngày ngày 15/4/2007. Buộc bị đơn bà Trần Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/4/2007, thực hiện thủ tục S tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định là tranh chấp dân sự, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thẩm quyền:

Bà Trần Thị S là bị đơn, có nơi cư trú tại khu phố P, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử, nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy:

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, Đồng Nai (thửa cũ số 228, tờ bản đồ số 17) là do bà Trần Thị S và chồng là ông Nguyễn Văn Đủ sử dụng, được UBND huyện Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C448272 ngày 05/10/1994. Ngày 08/12//1999 ông Nguyễn Văn Đủ chết. Bà Trần Thị S nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 37/2014, quyển số I/2008-TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã Xuân Lập chứng thực ngày 22/09/2014. Ngày 18/8/2015 bà Trần Thị S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 062919, có diện tích là 225.0m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng lâu dài.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 15/4/2007 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giấy viết tay và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Xuân Lập (này là phường X) thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai mà không thực hiện công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo đó, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định như sau:

"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất pH được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật".

Tuy nhiên, thấy rằng: Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng và lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị G đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị S, đồng thời bà Trần Thị S cũng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Trần Thị G quản lý, sử dụng. Gia đình bà Trần Thị G đã làm nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất này từ năm 2007 cho đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị S cũng xác định đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho chồng bà G nên không có tranh chấp gì, đồng ý S tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị G nhưng bà G phải tự thực hiện, do đã bán rồi nên bà không còn liên quan.

Đối với chữ ký trong giấy sang nhượng đất viết tay đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị S cho rằng chữ ký, chữ viết trong giấy mua bán này giống chữ ký, chữ viết của bà nhưng bà không biết có phải hay không, vì đã quá lâu nên bà không nhớ. Theo Kết luận giám định số 2909/KL-KTHS ngày 07/6/2023 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ viết, chữ ký đứng tên "Trần Thị S" dưới mục "người bán" trên tài liệu ký hiệu A (Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà S và bà G) so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên "Trần Thị S" trên tài liệu ký hiệu M1 (Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/9/2014 được chứng thực tại UBND xã X) là do cùng một người viết ra, ký ra.

Lời khai của những người làm chứng cũng như chính quyền địa phương đều xác nhận sự việc đúng như bà Trần Thị G và bà Trần Thị S khai nhận, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn và những người liên quan cũng không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng này.

Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao đủ tiền cho bị đơn, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận có hiệu lực.

Như vậy, xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không phù hợp về mặt hình thức theo quy định pháp luật như đã phân tích ở trên.

Tuy nhiên, tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định:

"1. 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. 2. 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 pH thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Ngoài ra, điểm b.3 khoản 2.3 mục II 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 cũng quy định:

"Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng 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."

Như vậy, có thể xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng đã nộp. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Các điều 147, 227, 228, 235, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ 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.

- Căn cứ Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị G đối với bị đơn bà Trần Thị S, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S với bà Trần Thị G theo "Giấy sang nhượng đất" viết tay đã ký ngày 15/4/2007 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, diện tích 225,0m^2, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 19, tại khu phố P, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai cho bà Trần Thị G.

3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường 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.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị G tự nguyện chịu nên không xem xét.

5. Về án phí: Bà Trần Thị G tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Trần Thị G đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005541 ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người pH 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND thành phố Long Khánh;
- Chi cục THA thành phố Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đã ký

Lê Thị Hoa