**TÒA ÁN NHÂN DÂN TX. PHÚ MỸ**
**TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 39/2019/DSST
Ngày 28-11-2019
" V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ**
**TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lương Thị Thanh Hảo
*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Thái Khắc Thân
Ông Trần Văn Cư

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Huỳnh Thanh Trà – Thư ký của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên toà:*** Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 04 năm 2019, về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2019/QĐXXST-DS ngày 18-11-2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2019/QĐST-DS ngày 25-11-2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1940 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1946 – Địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. ( có mặt )

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê M Q – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu ( có mặt ).

*Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1946 - Địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. ( vắng mặt - ủy quyền cho bà Trần Thị Thu Hà)

*Người có quyền lợi N vụ liên quan:*

- Ông Lê Quyên M, sinh năm 1974 ( vắng mặt ).

- Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1977( vắng mặt - ủy quyền cho bà Trần Thị Thu H).

- Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1984 ( vắng mặt - ủy quyền cho bà Trần Thị Thu H).

Cùng địa chỉ: Tổ X, khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị T và người liên quan bà Lê Thị Bích T và bà Lê Thị Bích H:* Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1996 - Địa chỉ: Số X Lê Duẩn, phường P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. ( có mặt – giấy ủy quyền ngày 12-09-2019).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, ông N đại diện nguyên đơn trình bày nội dung vụ kiện và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:**

Ngày 06-06-1997, bà Lê Thị T có viết giấy tay sang nhượng cho ông Trần Văn N một lô đất có chiều ngang là 7,8 m x chiều dài 32 m, tổng diện tích là 256 m2 với giá là 31 chỉ 5 phân vàng (03 cây 01 chỉ và 05 phân vàng) hiệu Mỹ Hoa ( vàng bốn số 9999 ). Ông N đã thanh toán cho bà T 02 cây 03 chỉ 05 phân vàng.

Sau đó ông N tiếp tục thanh toán cho bà T số tiền cụ thể như sau: Năm 1999 trả 500.000 đ, ngày 29-12-2000 trả 250.000 đ, ngày 19-09-2001 trả 250.000 đ, ngày 28-06-2007 trả 5.500 đ, tổng cộng là 1.005.500 đ. Ngày 16-04-2008 ông N thanh toán nốt khoản tiền còn lại 5.500.000 đ cho bà T. Bà T đã bàn giao diện tích đất trên cho ông N trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến nay. Ông N đã xây nhà cấp 4 ở trên đất từ năm 1997 cho đến nay, hiện trạng nhà xây từ năm 1997 đến nay không thay đổi.

Tại thời điểm năm 1997 khi bà T viết giấy tay sang nhượng diện tích đất trên cho ông N thì bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017 ông N mới biết Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549383 ngày 17-03-2008 cho hộ bà Lê Thị T đối với thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13 có diện tích đất trồng cây lâu năm là 549 m2, 50 m 2 đất ở chuyển đổi ngày 12-01-2017.

Giữa các bên không tranh chấp về ranh giới đất nên ông N đồng ý kết quả diện tích đất đo vẽ trên thực tế là 255 m2 mà Tòa án và các cơ quan chức năng đo vẽ ngày 15-11-2019 ( căn cứ theo Sơ đồ vị trí đất ). Ông N tự nguyện hỗ trợ bà Lê Thị T 50.000.000 đ. Ông N tự nguyện nộp án phí và chi phí thẩm định, đo vẽ.

Nay ông N chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 919, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A; để các bên hoàn thiện thủ tục hành chính, thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước, đăng ký biến động đất đai sang tên phần diện tích đất trên cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A.

**Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:**

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 919, tờ bản đồ số 13 cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A để thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước, đăng ký biến động đất đai sang tên phần diện tích đất trên cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A.

**Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị T trình bày nội dung vụ kiện và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:**

Bà H xác định ngày 06-06-1997, bà Lê Thị T có viết giấy tay sang nhượng cho ông Trần Văn N một lô đất có chiều ngang là 7,8 m x chiều dài 32 m, tổng diện tích là 256 m2 với giá là 31 chỉ 5 phân vàng ( 03 cây 01 chỉ và 05 phân vàng ) hiệu Mỹ Hoa ( vàng bốn số 9999 ). Bà T xác định ông N đã thanh toán đủ số vàng và tiền theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T xác định thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13 có diện tích đất trồng cây lâu năm là 549 m2 được cấp cho hộ bà Lê Thị T nhưng là tài sản riêng của bà ( Văn bản cam kết về tài sản do Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu công chứng ngày 18-07-2012, ông Lê Ngọc B là chồng bà T đã cam kết thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13 là tài sản riêng của bà Lê Thị T). Bà T đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở 50 m2 ngày 18-01-2017, 50 m 2 đất ở ngày 14-09-2018.

Bà T xác định ngày 18-11-2019 đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đ từ ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A. Nay bà T đồng ý thực hiện các thủ tục theo quy định của nhà nước, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông N có hiệu lực pháp luật, để ông N, bà Ánh được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm nằm trong thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

**Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của người liên quan bà Lê Thị Bích T và bà Lê Thị Bích H trình bày nội dung vụ kiện và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:**

Bà H xác định bà Lê Thị Bích T và bà Lê Thị Bích H xác nhận thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13 là tài sản riêng của bà Lê Thị T nên bà T có toàn quyền quyết định đối với tài sản này. Bà T và bà H cũng đồng ý với ý kiến của bà Lê Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông N có hiệu lực pháp luật, để ông N, bà A được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm nằm trong thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13.

**Đối với người liên quan ông Lê Quyên M:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp pháp các văn bản theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự cho ông Lê Quyên M để ông M thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Nhưng ông M không đến Tòa án làm việc, vắng mặt theo các giấy triệu tập của Tòa án mà

không có lý do chính đáng, ông M cũng không thể hiện ý kiến và yêu cầu gì gửi đến Tòa án.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến :**

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định. Các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Người liên quan ông Lê Quyên M mặc dù đã được tống đạt hợp pháp nhưng vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa sơ thẩm mà không có lý do chính đáng, nên việc Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người liên quan là đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra lại tại phiên tòa, xét thấy các đương sự không tranh chấp về ranh giới hay diện tích đất, tự nguyện thỏa thuận yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T có hiệu lực pháp luật, đồng ý công nhận diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 919, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các đương sự.

## 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 429, 500 Bộ luật dân sự; xác định quan hệ pháp luật của vụ án là " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; đảm bảo đúng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng; thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo loại vụ việc, lãnh thổ và Toà án nhân dân cấp huyện.

Quyền yêu cầu phản tố của bị đơn, quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án được đảm bảo đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người liên quan bà Lê Thị Bích T và bà Lê Thị Bích H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho người đại diện. Người liên quan ông Lê Quyên M vắng mặt nhưng xét thấy Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với ông M, ông M vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi và N vụ liên quan.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1]. Xem xét Giấy sang đất đã ký kết ngày 06-06-1997 giữa nguyên đơn và bị đơn ( viết đúng theo quy định pháp luật là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất):

Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản nhưng không thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993 ( Luật đất đai có hiệu lực thi hành tại thời điểm các đương sự ký kết hợp đồng ngày 06-06-1997). Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng về trình tự thủ tục.

Về nội dung của Hợp đồng: Khi nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Tuy nhiên một phần nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng theo quy định pháp luật về đất đai.

Cụ thể là tại thời điểm ngày 06-06-1997, diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông N chưa có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp nên bà T chưa được quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

[2.2]. Xét nội dung yêu cầu của các đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà T có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 919, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A;

Tuy nhiên sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự phải được sự đồng ý bằng văn bản của người vắng mặt. Do người liên quan ông Lê Quyên M vắng mặt nên các đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

Tại thời điểm năm 1997, diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các đương sự chưa hoàn thiện được thủ tục hành chính, chưa thực hiện được các quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước để đăng ký biến động đất đai sang tên phần diện tích đất trên cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A.

Ngày 17-03-2008, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549383 cho hộ bà Lê Thị T đối với diện tích 549 m2 đất trồng cây lâu năm (đã chuyển mục đích sử dụng thành đất ở 50 m2 ngày 18-01-2017, 50 m2 đất ở ngày 14-09-2018) thuộc thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Căn cứ tiểu mục b.2, mục b, khoản 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng

dẫn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15-10-1993 mà vi phạm điều kiện về hình thức và đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01-07-2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm những điều kiện này.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129; các Điều 500, 503; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-06-1997 giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không tuân thủ đúng quy định về hình thức và nội dung nhưng hợp đồng vẫn đang được thực hiện: Nguyên đơn đã thanh toán 100 % giá trị hợp đồng cho bị đơn, bị đơn đã bàn giao diện tích 256 m2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 919, tờ bản đồ số 13 cho nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng, xây nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 98 m2 ở ổn định từ năm 1997 đến nay. Do việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai nên các đương sự còn phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước để đăng ký biến động đất đai. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-06-1997 giữa nguyên đơn và bị đơn không bị coi là vô hiệu.

[2.3]. Căn cứ quy định tại Điều 43, khoản 1 Điều 44 Luật Hôn nhân và gia đình, Văn bản cam kết về tài sản do Văn phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu công chứng ngày 18-07-2012 xác định thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13 là tài sản riêng của bà Lê Thị T, nên bà T có toàn quyền định đoạt tài sản riêng của mình đối với thửa đất có đặc điểm nêu trên.

[2.4]. Kết luận: Xét yêu cầu của các đương sự có căn cứ pháp luật, nên Hội đồng xét xử quyết định công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 06-06-1997 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực. Công nhận ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm ( ranh giới diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm được xác định tại các điểm A,B,C,D thể hiện trong Sơ đồ vị trí thửa đất) thuộc thửa 919, tờ bản đồ số 13, vị trí đất tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và Sơ đồ vị trí thửa đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu – Chi nhánh thị xã Phú Mỹ ký xác nhận ngày 28-11-2019.

[3]. Chi phí thẩm định, đo vẽ: Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A tự nguyện nộp 5.450.452 đ (năm triệu bốn trăm năm mươi ngàn bốn trăm năm mươi hai đồng) chi phí thẩm định, đo vẽ; được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp 5.450.452 đ (năm triệu bốn trăm năm mươi ngàn bốn trăm năm mươi hai đồng) theo Bảng quyết toán chi phí thẩm định đo vẽ ngày 28-11-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ. Ông N và bà A đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định, đo vẽ.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn đều trên 60 tuổi, là người cao tuổi quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo

quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129; các Điều 429, 500; 503; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A đối với bà Lê Thị T về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06-06-1997 giữa ông Trần Văn N và bà Lê Thị T là hợp pháp, có hiệu lực thi hành.

- Công nhận ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm ( ranh giới diện tích 255 m2 đất trồng cây lâu năm được xác định tại các điểm A,B,C,D thể hiện trong Sơ đồ vị trí thửa đất) nằm trong thửa đất số 919, tờ bản đồ số 13, vị trí đất tọa lạc tại khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và Sơ đồ vị trí thửa đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận ngày 28-11-2019.

- Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đất có đặc điểm nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn được miễn nộp tiền án phí. Trả lại ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009187 ngày 22-04-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ( mười lăm ) ngày kể từ ngày tuyên án, người liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ( mười lăm ) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Toà án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, N vụ liên quan 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Lương Thị Thanh Hảo**