

Bản án số: 05/2019/DS-ST

Ngày: 23 – 4 – 2019

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 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: Ông Cao Xuân Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Khắc Thân

2. Ông Nguyễn Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 23 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2018/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2018 và thông báo mở lại phiên tòa ngày 01 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: đường X, phường Y, thành phố Z, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1953 (vắng mặt); bà Đoàn Kim A, sinh năm 1981 (vắng mặt) và bà Đoàn Thị T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 6 năm 2018 và các lần làm việc tại Tòa án, nguyên đơn – bà Bùi Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 24/4/2000, bà Bùi Thị Kim L (gọi tắt là bà L) ký hợp đồng mua của bà Đoàn Thị C, cùng con trai Đoàn Văn T diện tích đất khoảng 12.000 m² thuộc thửa số 11, 13, 17 tờ bản đồ số 24 và 36, tọa lạc tại xã X, huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy tờ của các thửa đất trên đều đứng tên bà C; tuy nhiên, do bà C bị mù nên mọi giao dịch do con trai Đoàn Văn T đứng ra

thực hiện giao dịch. Việc mua bán giữa các bên đã thực hiện xong từ năm 2000, bà L đã giao đủ tiền cho bà C và gia đình bà C cũng đã giao đất cho bà L sử dụng. Đến năm 2001, bà L tiến hành đăng ký kê khai, và nộp thuế sử dụng đất.

Do có chính sách nhà nước sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đang trực tiếp sử dụng đất, nên ngày 16/7/2009, bà C đã xác nhận về việc đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà L, có trưởng thôn làm chứng và xác nhận của UBND xã T, huyện Tân Thành.

Năm 2009, bà L đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, hồ sơ đã UBND xã T xác minh, chứng thực hợp lệ và đủ điều kiện để được giao đất nộp tại UBND huyện Tân Thành, tuy nhiên khi chuyển lên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành thì phát hiện trong phần diện tích đất xin cấp giấy có 01 phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Đoàn Văn T, nên UBND huyện Tân Thành chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Trước sự việc này, bà L đã liên hệ với gia đình của bà C để xác định lại sự việc thì bà L được biết: Bà C và ông Đoàn Văn T đã chết; thừa kế của bà C, ông T gồm: bà Trần Thị T (vợ của ông T) và 02 con ông T: bà Đoàn Kim A và Đoàn Thị T. Mặc dù, bà T và 02 con đều thừa nhận phần đất khoảng 12.000 m² do bà L quản lý và sử dụng, nhưng lại không ký chuyển nhượng lại phần diện tích đất đã cấp giấy cho ông T sang tên cho bà L.

Theo bà Bùi Thị Kim L, toàn bộ phần diện tích mà bà L nhận chuyển nhượng từ bà C, ông T hiện nay bà L đang trực tiếp quản lý sử dụng có 02 phần; đó là:

Thứ nhất, có 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Đoàn Văn T (theo giấy chứng nhận số AP 868683 của UBND huyện Tân Thành cấp cho ông T vào ngày 09/12/2009. Bà L đã nhiều lần liên hệ với bà Trần Thị T, bà Đoàn Kim A và Đoàn Thị T để ký chuyển nhượng công chứng nhưng không được.

Thứ hai, có khoảng 8.000 m² chưa được cấp giấy lý do nằm trong khu đất Quốc phòng trả lại. Bà L đã liên hệ tới UBND thị xã Phú Mỹ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Công văn số 2575/UBND-TNMT ngày 30/10/2018 của UBND thị xã Phú Mỹ trả lời bà L thì: “Trong phần diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng từ bà C, ông T có diện tích khoảng 8.000 m² bà L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong khu vực đất Quốc phòng trả lại. Hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về trường hợp giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất quốc phòng trả lại (trong đó có hộ bà Bùi Thị Kim L). UBND thị xã Phú Mỹ sẽ thông báo cho các hộ dân sử dụng đất trong khu vực đất Quốc phòng trả lại nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có ý kiến hướng dẫn chính thức của cơ quan có thẩm quyền”.

Việc bà Trần Thị T, bà Đoàn Kim A và Đoàn Thị T không thực hiện thủ tục sang tên cho bà L đối với diện tích 5.168 m² mà UBND huyện Tân Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn T là xâm phạm quyền, lợi ích của bà L, do vậy, tại đơn khởi kiện, bà L yêu cầu công nhận giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà L và bà C, ông T có hiệu lực, qua đó công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 15.193 m² thuộc thửa số 11, 12, 17, 48A, 515, 523, 516 tờ bản đồ số 36 tọa lại tại xã T, thị xã Phú Mỹ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà L chỉ yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà L và bà C, ông T đối với phần diện tích đất 5.168 m² mà UBND huyện Tân Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 868683 cho ông Đoàn Văn T vào ngày 09/12/2009 có hiệu lực và chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lại tại xã T, thị xã Phú Mỹ (vị trí và tứ cận theo sơ đồ vị trí của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ lập ngày 03/4/2019).

Đối với phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 12, 17, 48A, 515, 523, 516 tờ bản đồ số 36 tọa lại tại xã T, thị xã Phú Mỹ nằm trong đất Quốc phòng trả lại, nay bà L chờ hướng dẫn từ UBND thị xã Phú Mỹ theo Công văn số 2575/UBND-TNMT ngày 30/10/2018 của UBND thị xã Phú Mỹ nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc bà L chuyển nhượng các thửa đất trên trong vụ án này.

Chứng cứ bà L cung cấp gồm: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C, ông Đoàn Văn T với bà Bùi Thị Kim L ngày 24/4/2000; Giấy biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2000; giấy cam kết ngày 16/7/2009 của bà Đoàn Thị C; biên bản làm việc với bà Đoàn Thị T, sinh năm 1971 và bà Đoàn Kim A, sinh năm 1981 vào ngày 24/6/2016 của UBND xã T; biên bản làm việc với bà Trần Thị T của UBND xã T ngày 02/6/2014; Thông báo số 40/TB-UBND ngày 02/6/2014 của UBND xã T về việc công khai hồ sơ xin giao đất nông nghiệp của hộ bà Bùi Thị Kim L; biên bản số 06/BB-UBND ngày 24/6/2014 của UBND xã T về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin giao đất nông nghiệp của bà Bùi Thị Kim L; Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 24/6/2014 của UBND xã T về việc đề nghị giao đất nông nghiệp cho bà Bùi Thị Kim L đang sử dụng thuộc khu đất Quốc phòng giao lại.

Bị đơn – bà Trần Thị T, bà Đoàn Kim A và bà Đoàn Thị T không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến, không tham phiên họp kiểm tra việc giao, nộp, tiếp cận công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải nên không ghi nhận được ý kiến từ phía bị đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ cho rằng:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng dân sự, cụ thể: thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận thấy: Việc thay đổi khởi kiện của bà L tại phiên tòa không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên cần chấp nhận. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Kim L và bà Đoàn Thị C (cùng con là ông Đoàn Văn T) ngày 24/4/2000 đối với phần diện tích đất 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tại xã T có hiệu lực do đã hết

thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức. Người nhận chuyển nhượng là bà L đã thanh toán hết tiền cho người chuyển nhượng từ năm 2000, và người chuyển nhượng bà C, ông T cũng đã bàn giao đất cho bà L sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là hoàn toàn có căn cứ. Về chi phí tố tụng, về án phí bà L tự nguyện nộp nên bà L phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn bà Trần Thị T, bà Đoàn Kim A và bà Đoàn Thị T có nơi cư trú tại thị xã Phú Mỹ; đối tượng chuyển nhượng là bất động sản tọa lạc tại thị xã Phú Mỹ; nay có tranh chấp nên xác định đây là vụ án dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L:

Theo xác nhận của bà L thì: Tại đơn khởi kiện, bà L yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà L và bà C, ông T có hiệu lực, qua đó công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 15.193 m² thuộc thửa số 11, 12, 17, 48A, 515, 523, 516 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, thị xã Phú Mỹ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà L thay đổi yêu cầu, cụ thể chỉ yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà L và bà C, ông T đối với phần diện tích đất 5.168 m² mà UBND huyện Tân Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 868683 cho ông Đoàn Văn T vào ngày 09/12/2009 có hiệu lực và chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, thị xã Phú Mỹ. Xét thấy, việc thay đổi này của bà L không vượt quá yêu cầu khởi kiện, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L.

[2.2] Xét yêu cầu của bà L về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Kim L và bà Đoàn Thị C, cùng con là ông Đoàn Văn T ngày 24/4/2000 đối với phần diện tích đất 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tại xã T có hiệu lực thì thấy:

Về hình thức:

Vào ngày 24/4/2000, bà Bùi Thị Kim L và bà Đoàn Thị C, cùng con trai tên Đoàn Văn T ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 691 Bộ luật dân sự 1995, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức tại Khoản 1 Điều 136

Bộ luật dân sự 2005 và Khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 là 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch; tính đến nay giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà C, cùng con Đoàn Văn T ký xác lập từ ngày 24/4/2000 đến nay hơn 18 năm là hết thời hiệu tuyên bố vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức nên có hiệu lực.

Về nội dung:

Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36 tại xã T là đất quốc phòng giao trả lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà C và ông T, nên thuộc trường hợp không được chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 30 Luật đất đai năm 1993, tuy nhiên đến năm 2009, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36 này đã được UBND huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 868683 cho ông Đoàn Văn T ngày 09/12/2009, nay mới phát sinh tranh chấp và yêu cầu tòa án giải quyết nên không bị coi là vô hiệu theo quy định tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Kim L và bà Đoàn Thị C (cùng con là ông Đoàn Văn T) ngày 24/4/2000 đối với phần diện tích đất 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tại xã T, thị xã Phú Mỹ có hiệu lực.

[2.3] Xét yêu cầu của bà Bùi Thị Kim L về việc Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích đất 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T thị xã Phú Mỹ thì thấy:

[2.3.1] Xét nghĩa vụ thanh toán của người nhận chuyển nhượng – bà Bùi Thị Kim L:

Ngày 04/4/2000, ông Đoàn Văn T lập giấy biên nhận với nội dung: “Nay tôi có diện tích rẫy là 2 mẫu 3 tây nhượng lại cho anh Dương Đức Tấn và chị Bùi Thị Kim Liên với số tiền 45.500.000 đồng, bên mua đã đặt cọc 5.500.000 đồng kể từ ngày 08/4/2000 đến ngày 20/4/2000”.

Đến ngày 24/4/2000, do bà L và ông Tấn đã thống nhất được phần đất đã mua và toàn bộ diện tích đất tại thời điểm này do bà Đoàn Thị C đứng tên nên bà C và con là Đoàn Văn T lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng cho bà L với nội dung “Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận đông giáp đường, tây giáp suối, bắc giáp đất ông Bảy với giá 20.000.000 đồng. Đồng thời xác nhận: số tiền chuyển nhượng đã được nhận đủ; kể từ ngày làm giấy, bà L có quyền sử dụng đất; khi làm thủ tục cấp sổ đỏ, người bán sẽ đứng nhận và làm giấy chứng nhận chính thức theo luật”.

Như vậy, căn cứ vào chứng cứ là Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 thì người nhận chuyển nhượng là bà L đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết toàn bộ số tiền cho bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thị C, ông Đoàn Văn T từ ngày 24/4/2000.

[2.3.2] Xét nghĩa vụ giao đất của người chuyển nhượng – bà Đoàn Thị C và ông Đoàn Văn T:

Theo xác nhận của bà Bùi Thị Kim L thì: “Bà L đã được bà C bàn giao đất từ năm 2000, bà L đã sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 2000 đến nay như trồng cây xoài, cây bạch đàn, cây trà...”.

Để được nhà nước giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đang trực tiếp sử dụng đất, nên ngày 16/7/2009, bà C đã xác nhận về việc đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất khoảng 11.874 m² cho bà L, có trưởng thôn làm chứng và được xác nhận của UBND xã T, huyện Tân Thành.

Tại biên bản làm việc ngày 02/6/2014 của UBND xã T, bà Trần Thị T (vợ của ông Đoàn Văn T) thừa nhận: “Phần diện tích đất mà bà C, ông T đã chuyển nhượng cho bà L vào năm 2000 thì bà không tranh chấp và không có thắc mắc, khiếu nại về sau”.

Tại biên bản làm việc ngày 24/6/2016 của UBND xã T, bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Kim A (là các con của ông Đoàn Văn T) thừa nhận: “Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36 với diện tích là 5.168 m² đất lúa, bà T và bà A cam kết thửa đất này không phải là của gia đình bà, mà chủ sử dụng thửa đất này là bà Bùi Thị Kim L, bà L sử dụng từ năm 2000 đến nay; bà A, bà T cùng đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh lại hồ sơ địa chính đối với thửa đất nêu trên để bà Bùi Thị Kim L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà T, bà A cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì về sau đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36 diện tích 5.168 m²”.

Mặt khác, theo xác nhận của ông Bùi Văn Sinh (là chồng của bà L) thì diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng từ bà C, ông T là tài sản riêng của bà L, ông Sinh không có quyền lợi gì.

Từ đó, có đủ cơ sở để khẳng định: Phần diện tích đất 5.168 m² thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T đã được bà L sử dụng liên tục từ năm 2000 đến nay; đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Kim L.

[2.3.3] Xét nghĩa vụ làm các thủ tục sang phần diện tích đất 5.168 m² thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T mà bà L đã nhận chuyển nhượng từ bà C và ông T thì thấy:

Ngày 09/12/2009, UBND huyện Tân Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 868683 cho ông Đoàn Văn T đối với phần diện tích đất 5.168 m² thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T mà trên thực tế bà L đang là người trực tiếp sử dụng.

Tại biên bản xác minh về thừa kế của bà Đoàn Thị C, ông Đoàn Văn T ngày 18/01/2019, Công an xã T đã cho biết: “Bà Đoàn Thị C đã chết từ lâu, có con là ông Đoàn Văn T (đã chết năm 2010); ông T có vợ là bà Trần Thị T, có 02 người con là Đoàn Thị T và Đoàn Kim Anh”.

Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000, bên chuyển nhượng đất (bà C, ông T) sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho người mua (bà L), nay bà C, ông T đã chết, nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Trần Thị T, 02 người con là Đoàn Thị T và Đoàn Kim Anh. Tuy nhiên, các bà: Thắm, Tuyết và Anh không thực hiện nghĩa vụ sang tên thửa đất mà ông T đang đứng tên sang cho bà L là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L; công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà L và bà C, ông T đối với phần diện tích đất 5.168 m² mà UBND huyện Tân Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 868683 cho ông Đoàn Văn T vào ngày 09/12/2009 có hiệu lực; công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 5.168 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, thị xã Phú Mỹ.

Đồng thời Hội đồng xét xử kiến nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 868683 ngày 09/12/2009 của UBND huyện Tân Thành đã cấp cho ông Đoàn Văn T, để bà L làm các thủ tục được đứng tên diện tích đất 5.168 m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, thị xã Phú Mỹ.

[3] Về chi phí tố tụng: hết 19.400.000 đồng, bà L tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[4] Về án phí: Bà L tự nguyện chịu án phí thay cho bị đơn, nên bà L phải chịu là phù hợp, số tiền án phí mà bà L phải nộp được tính theo án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 136, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 129, Điều 132 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 168, Điều 169 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 165, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim L về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị T, bà Đoàn Thị T và bà Đoàn Kim A;

2.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000 giữa bà L và bà C, ông T đối với phần diện tích đất 5.168 m² mà UBND huyện Tân Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 868683 cho ông Đoàn Văn T vào ngày 09/12/2009 có hiệu lực;

2.2. Công nhận cho bà L được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 5.168 m² (có tọa độ: 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,29,30,8) thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, thị xã Phú Mỹ được thể hiện tại sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ xác lập ngày 03/4/2019.

Bà Bùi Thị Kim L được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến diện tích đất được công nhận theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Hết 19.400.000 đồng; bà L tự nguyện nộp, đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Bùi Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp

300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003155 ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ; nên bà L đã nộp xong.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (người vắng mặt cũng 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

6. Trường hợp Bản án 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, người có quyền lợi, nghĩa 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

(Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ lập ngày 03/4/2019).

Nơi nhận:

- VKS nhân dân thị xã Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long