

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHONG,
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **45/2024/DS-ST**
Ngày: 18 – 9 -2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và nhà ở”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHONG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Mỹ Kỳ;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hồng Sơn

Bà Trần Thị Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Thanh Thanh - Thư ký
Tòa án;

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong tham gia phiên
tòa:*** Bà Cao Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 315/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 67/2024/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2024/QĐHPT – DS, ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Dương L**, sinh năm 1972 (*Có mặt*)

Địa chỉ: thôn 03, xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận

- *Bị đơn:* Bà **Trương T**, sinh năm: 1973 (*Vắng mặt*)

Bà **Lê T**, sinh năm 1969 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: thôn 01, xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn L – sinh năm 1972 (*Có mặt*)

Địa chỉ: thôn 03, xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận.

2/ Ủy ban nhân dân xã B, người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn P-
Công chức địa chính xã B. (*Xin vắng mặt*)

Địa chỉ: thôn 03, xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận.

Người làm chứng: ông Lưu C, sinh năm 1970; (*có mặt*)

Địa chỉ: thôn 01, xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương L trình bày: Giữa bà và vợ chồng bà Trương T ông Lê T có mối quan hệ quen biết nhau, biết được thông tin vợ chồng bà Trương T bán nhà và đất, sau khi bàn bạc thống nhất với chồng thì bà liên lạc với vợ chồng bà Trương T để chốt giá và ngày giao dịch. Do đó vào ngày 04/01/2017 bà đến nhà vợ chồng bà Trương T để làm giấy tờ mua bán nhà đất, vợ chồng bà Trương T viết đơn chuyển nhượng cho bà 01 căn nhà ở khu dân cư da beo tại thôn 03 xã B, diện tích đất là 5x23 với giá tiền thỏa thuận là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), bà đã chồng tiền đầy đủ cho vợ chồng bà Trương T, ông Lê T. Khi chuyển nhượng có người làm chứng là ông Lưu C nhà ở gần nhà bà Trương T, ông Lê T.

Sau khi chồng tiền xong thì bà Trương T đưa cho bà quyết định giao đất số 1644/QĐ- UBND ngày 24/7/2012 và 01 tờ trích lục bản đồ địa chính thửa đất bà Trương T đang ở là đất được nhà nước giao cho hộ nghèo xã B và giao nhà lại cho vợ chồng bà quản lý từ đó cho đến nay.

Đến năm 2022 vợ chồng bà Dương L liên hệ với vợ chồng bà Trương T ông Lê T để về làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận sẽ làm thủ tục cấp đứng tên bà Trương T sau đó sẽ chuyển tên lại cho vợ chồng bà Dương L thì bà Trương T đồng ý và nói là còn nợ lãi bên Hội Phụ nữ nên xin bà Dương L tiền đóng lãi, bà đồng ý và có đóng cho bà Trương T lãi tháng 8 năm 2022 là 2.479.000 đồng. Sau đó bà Trương T báo nộp tiền cấp giấy chứng nhận như lệ phí trước bạ, thuế đất và tiền phạt do chậm nộp là 126.722.750 đồng thì bà là người đi đóng tiền.

Sau khi hoàn tất các thủ tục vợ chồng bà liên hệ bà Trương T khi nào có giấy chứng nhận thì vợ chồng bà sẽ gửi thêm cho bà Trương T 10.000.000 đồng để bà Trương T về làm thủ tục sang tên thì bà Trương T đồng ý. Tuy nhiên khi giấy chứng nhận đứng tên bà Trương T được chuyển về UBND xã B thì bà Dương L được người quen thông tin là bà Trương T liên lạc với UBND xã B để bà Trương T về nhận sổ ngoài giờ hành chính và không có thiện chí chuyển tên cho vợ chồng bà, nên bà đã làm đơn ngăn chặn sự việc và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay bà Dương L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 04/01/2017 giữa vợ chồng bà và bà Trương T ông Lê T đối với 01 căn nhà có diện tích 26,4m² tọa lạc trên thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch, địa chỉ tại khu dân cư Da Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có diện tích 115m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 081724 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022, hiện đang đứng tên Trương T.

- Theo biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L trình bày: Trước đây nghe vợ ông là bà Dương L nói là vợ chồng bà Trương T ông Lê T có ý chuyển nhượng nhà và đất ở thôn 01 khu da beo xã B với giá tiền 140.000.000 đồng, đất này là do nhà nước giao cho hộ nghèo, thời điểm này nhiều hộ nhận đất hộ nghèo như bà Trương T nhưng không ở mà chuyển nhượng lại. Do đó ông cũng đồng ý mua. Đến ngày 04/01/2017 ông bận đi công việc nên vợ ông đến nhà vợ chồng bà Trương T để làm giấy tờ mua bán nhà đất, vợ chồng bà Trương T viết đơn chuyển nhượng cho bà Dương L 01 căn nhà ở khu dân cư da beo tại thôn 01 xã B, diện tích đất là 5x23 với giá tiền thỏa

thuận là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), vợ ông là bà Dương L đã chồng tiền đầy đủ cho vợ chồng bà Trương T, ông Lê T.

Đến năm 2022 vợ chồng ông liên hệ được với vợ chồng bà Trương T ông Lê T để về làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trương T sau đó sẽ chuyển tên lại cho vợ chồng ông thì bà Trương T đồng ý và nói là còn nợ lãi bên Hội Phụ nữ nên xin ông tiền đóng lãi, vợ ông có đóng cho bà Trương T lãi tháng 8 năm 2022 là 2.479.000 đồng. Sau đó có thông báo nộp tiền cấp giấy chứng nhận như lệ phí trước bạ, thuế đất và tiền phạt do chậm nộp là 126.722.750 đồng thì vợ ông là người đi đóng tiền.

Sau khi hoàn tất các thủ tục vợ chồng ông liên hệ bà Trương T khi nào có giấy về thì vợ chồng ông sẽ gửi bà Trương T 10.000.000 đồng để bà Trương T về làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông thì bà Trương T đồng ý. Tuy nhiên khi giấy chứng nhận đứng tên bà Trương T được chuyển về UBND xã B thì vợ chồng ông được người quen thông tin là bà Trương T liên lạc với UBND xã B để bà Trương T về nhận sổ ngoài giờ hành chính nên đã làm đơn ngăn chặn sự việc và gửi đơn khởi kiện đến Tòa án.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 04/01/2017 giữa vợ chồng bà và bà Trương T ông Lê T đối với 01 căn nhà có diện tích 26,4m² tọa lạc trên thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch, địa chỉ tại khu dân cư Da Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có diện tích 115m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 081724 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022, hiện đang đứng tên Trương T.

Tại biên bản ghi lời khai Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã B, ông Nguyễn P trình bày: Vào ngày 14/12/2022 UBND xã B nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trương T, sinh năm 1973 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch, địa chỉ tại khu dân cư Da Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có diện tích 115m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 081724 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022 cho bà Trương T thì UBND xã đang quản lý tại bộ phận một cửa của xã. UBND xã sẽ có trách nhiệm phối hợp với Tòa án để giải quyết theo nội dung đơn khởi kiện.

Người làm chứng ông Lưu C trình bày: Vào ngày 04/01/2017 bà Dương L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trương T ông Lê T 01 thửa đất và tài sản trên đất là 01 căn nhà chờ. Bà Dương L yêu cầu bà Trương T viết giấy tờ chuyển nhượng nhưng bà Trương T ông Lê T không biết viết nên nhờ ông viết dùm. Giá thỏa thuận chuyển nhượng 01 căn nhà và thửa đất có diện tích 5x23m là 140.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng thì nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

Bị đơn bà Trương T và ông Lê T từ khi Tòa án thụ lý cho đến ngày xét xử mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các giấy tờ hợp lệ tuy nhiên ông bà vắng mặt tại các buổi hòa giải, cũng không có ý kiến gì.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm;

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của nguyên đơn: đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của bị đơn: bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng nhưng bà Trương T và ông Lê T vắng mặt không có lý do tại phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa ngày 28/8/2024, tại phiên tòa hôm nay bà Trương T và ông Lê T tiếp tục vắng mặt không có lý do nên HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 227 BLTTDS xét xử vắng mặt bị đơn bà Trương T và ông Lê T là đúng quy định pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được xác lập ngày 04/01/2017 giữa bà Dương L và bà Trương T ông Lê T. Giao cho vợ chồng bà Dương L ông Nguyễn L 01 căn nhà có diện tích 26,4m² tọa lạc trên thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch, địa chỉ tại khu dân cư Da Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có diện tích 115m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 081724 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022 cho bà Trương T.

Về án phí, bà Trương T ông Lê T phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bà Dương L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà và bà Trương T và ông Lê T nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn bà Trương T và ông Lê T có nơi cư trú tại thôn 01, xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận và tài sản tranh chấp tọa lạc tại thôn 01, xã B,

huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các bị đơn là bà Trương T và ông Lê T, qua xác minh có hộ khẩu thường trú tại thôn 01, xã B, huyện Tuy Phong, nhưng hiện nay không có mặt ở địa phương. Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Trương T ông Lê T theo Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đây được xem là trường hợp bị đơn cố tình giấu địa chỉ. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt bị đơn bà Trương T và ông Lê T theo quy định của pháp luật đồng thời căn cứ trên cơ sở các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2017

Về hình thức: bà Dương L và bà Trương T ông Lê T có giao kết hợp đồng với nhau bằng văn bản (giấy viết tay) có chữ ký của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng và người làm chứng, nhưng không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng đất là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, bên nhận chuyển nhượng đất là vợ chồng bà Dương L ông Lực đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (trả đủ tiền mua đất), các bên đã bàn giao đất, bàn giao giấy tờ và nhà cho vợ chồng bà Dương L quản lý từ năm 2017 cho đến nay. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “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 phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Quy định này nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế sự không thiện chí của một bên trong việc lợi dụng việc không tuân thủ quy định về hình thức để không thực hiện cam kết của mình.

Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương L và bà Trương T ông Lê T không bị vô hiệu về hình thức.

Về nội dung:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Dương L và bà Trương T ông Lê T diễn ra ngày 04/01/2017 là có thật bởi trong giấy chuyển nhượng đất có chữ ký và ghi đầy đủ họ tên của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng và người làm chứng. Ngoài ra sau khi chuyển nhượng bà Dương L đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà Trương T và bà Dương L là người trực tiếp nộp số tiền cấp giấy chứng nhận như lệ phí trước bạ, thuế đất và tiền phạt do chậm nộp là 126.722.750 đồng vào ngân sách nhà nước thay cho bà Trương T và thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận tên bà Trương T.

Thứ hai, trong hợp đồng có ghi cụ thể giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, mặc dù không có giấy biên nhận giao tiền nhưng trong giấy sang nhượng thể hiện chồng tiền đủ 140.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng bên bà Dương L đã quản lý nhà và đất từ năm 2017 cho đến nay mà bà Trương T và ông Lê T không có ý kiến gì nên có đủ cơ sở xác định bà Dương L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền.

Thứ ba, theo biên bản xác minh tại cán bộ công chức một cửa xã B có thể hiện việc bà Trương T yêu cầu nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào buổi tối nhưng không được UBND xã chấp nhận, sau đó vợ chồng bà Dương L có đơn ngăn chặn là phù hợp với lời khai của bà Dương L và ông Lục thể hiện việc bà Trương T trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ sang tên cho bà Dương L ông Lục.

Thứ tư, theo lời khai của Lưu C là người làm chứng trình bày ông là người chứng kiến và là người viết giấy chuyển nhượng cho bà Dương L và vợ chồng bà Trương T ông Lê T, nội dung chuyển nhượng là chuyển nhượng 01 căn nhà trên thửa đất có diện tích 5x23m với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng là phù hợp với các chứng cứ có trong vụ án.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương L và bà Trương T ông Lê T là hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch.

[2.2] Đối với tài sản trên đất.

Căn cứ biên bản thẩm định ngày 17/01/2024 thì phần diện tích đất tranh chấp 115,0 m² là đất ở tại nông thôn, thửa đất số 11 tọa lạc tại Khu dân cư Đa Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, được Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022, với số vào sổ cấp GCN CH01954 đứng tên Trương T. Trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 04, có diện tích ngang 4,4 mét x dài 6 mét, tổng 26,4 m². Nhà có kết cấu mái lợp toll xi măng, cửa nhôm 02 cánh, nền lát gạch ceramic.

Theo giấy chuyển nhượng ngày 04/01/2017 thì bà Trương T và ông Lê T đồng thuận chuyển nhượng cho bà Dương L 01 căn nhà ở khu dân cư xã B, căn nhà tọa lạc trên thửa đất có diện tích 5x23m, diện tích đất trong giấy chuyển nhượng phù hợp với trích lục bản đồ địa chính và Quyết định số 1644/ QĐ –

UBND của Ủy ban nhân dân ngày 24/7/2012 về việc giao đất ở nông thôn cho hộ nghèo tại khu dân cư da beo cho hộ nghèo xã Bình Thanh, huyện Tuy Phong. Bà Dương L ông Lực đã nhận nhà và quản lý từ năm 2017 cho đến nay.

Xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương L về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được xác lập ngày 04/01/2017 đối với 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,4m² trên thửa đất số 11 tọa lạc tại Khu dân cư Da Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, được Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022, với số vào sổ cấp GCN CH01954 cho bà Trương T.

[2.3] Về chi phí thẩm định tài sản: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương L không yêu cầu bà Trương T ông Lê T phải trả lại chi phí thẩm định tài sản với số tiền 3.772.000 đồng, nên không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai;
- Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao
- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương L.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được xác lập ngày 04/01/2017 giữa bà Dương L, và bà Trương T ông Lê T.

2. Bà Dương L và ông Nguyễn L được quyền sở hữu đối với 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,4m² tọa lạc trên thửa đất số 11, tờ bản đồ quy hoạch, địa chỉ tại khu dân cư Da Beo cho hộ nghèo xã B, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận, có diện tích 115m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 081724 do UBND huyện Tuy Phong cấp ngày 09/12/2022 cho bà Trương T.

3. Bà Dương L và ông Nguyễn L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên thửa đất theo quy định của pháp luật.

(Có kèm theo bản vẽ để đảm bảo thi hành án).

4. Án phí: Bà Trương T và ông Lê T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Dương L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0017389 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

5. Về quyền kháng cáo. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 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 các Điều 6, 7 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:

- VKSND huyện Tuy Phong;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phong;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Thị Mỹ Kỳ