

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: **109/2022/DS-ST**

Ngày: 25 -11- 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Danh Vượng

Bà Đoàn Thị Mến

-Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng -Thư ký TAND

huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thanh - Kiểm sát viên (vắng mặt-có văn bản đề nghị).

Ngày 25-11-2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2020/QĐXXST-DS ngày 10/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1978; nơi cư trú: 17/1 ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Trương Văn B, sinh năm 1948 (chết 6/2022); nơi cư trú: 25/1, tổ 1, ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

3. *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Anh Nh, sinh năm 1954; (vắng mặt)

3.2. Ông Trương Quang M, sinh năm 1984; (vắng mặt)

3.3. Ông Trương Minh Nh, sinh năm 1986; (vắng mặt)

3.4. Bà Trương Thị Thùy Tr, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: 25/1, tổ 1, ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

3.5. Bà Trương Thị Mai Th, sinh năm 1982; nơi cư trú: 94/85 khu phố 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Bà Nguyễn Thị Anh Nh, sinh năm 1954; nơi cư trú: 25/1, tổ 1, ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

4.2. Ông Phạm C, sinh năm 1940 và bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1945; nơi cư trú: 136/5 Thạnh Sơn, xã 1, huyện 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1962; nơi cư trú: tổ 1, khu phố 2, thị trấn 3, huyện 4, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết tại tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 14/9/2009, bà A nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn B diện tích đất khoảng 190m², có chiều ngang là 5m và chiều dài là 38m thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc; với giá nhận chuyển nhượng là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), bà A đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông B và ông B đã tiến hành giao đất cho bà A xây 01 căn cấp 4 ở trên đất và trực tiếp sử dụng diện tích đất này. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B không tiến hành làm thủ tục tách thửa cho bà A được. Ông B hứa với bà A rằng sau khi làm xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tiến hành làm thủ tục tách thửa cho bà A.

Đến tháng 7/2011, ông B được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận đất, bà A đã liên hệ và đề nghị ông B tiến hành lập thủ tục tách thửa cho bà A nhưng ông B không lập mà đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ đến nay chưa lấy về (trong đó có phần đất chuyển nhượng cho bà A). Hiện tại ông Đ đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông B.

Bà A yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 14/9/2009 giữa bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị A và bên chuyển nhượng: Ông Trương Văn B đối với diện tích đất 202,5m² (trong đó có 129,1m², thuộc thửa đất số 327 và 73,4m² thuộc thửa đất số 113), cùng thuộc tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà A xin tự nguyện chịu toàn bộ, do số tiền này không nhiều và ông B đã chết.

2. Bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, không ghi nhận được ý kiến.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Đ quen biết ông B do trước đây ông Đ cung cấp thức ăn gia cầm cho ông B. Năm 2013 ông Đ giới thiệu cho ông B vay số tiền 30.000.000 đồng của bà Đinh Thị Bích Kh (em dâu ông Đ), ông B thế chấp cho bà Kh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710863 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/7/2011 cho ông B và bà Nguyễn Thị Anh Nh đứng tên đôi với thửa đất 327, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, diện tích 571,6m². Tuy nhiên bà Kh đưa ông Đ giữ dùm. Do ông Đ giới thiệu và ký với tư cách người làm chứng nên đến hạn ông B không trả được tiền vay cho bà Kh thì ông Đ phải đứng ra trả thay; hiện nay ông Đ vẫn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và bà Nh. Ông Đ không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện, ông Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm C và bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Cách nay khoảng chừng 10 năm, ông C và bà C1 có bán cho ông B 01 lô đất, khi bán không đo đạc, chỉ tính theo đám: Chiều dài từ mặt đường kéo dài đến mương nước phía cuối đất, chiều ngang từ hàng rào của bà Nguyễn Thị A hiện nay giáp ranh với đất còn lại của ông C và bà C1 kéo về phía nhà ông B và bà Nh, khi mua bán có lập thành văn bản, khi bán đất của ông C và bà C1 đã được cấp sổ đỏ từ năm 1993.

Ông C và bà C1 xác định diện tích đất 73,4m², thửa 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân được cấp sổ đỏ cho ông C và bà C1 mà bà A đang sử dụng, diện tích đất này trước đây ông C và bà C1 đã bán cho ông B, sau đó ông B bán cho bà A. Giữa ông C và bà C1 với bà A không xảy ra tranh chấp gì về đất cũng như ranh đất; ông C, bà Tiên không yêu cầu bà A trả lại đất hoặc giá trị đất, đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích đất này cho bà A.

5. Đại diện VKSND huyện Xuyên Mộc có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, đất tọa lạc tại xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc; HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS; khoản 24 Điều 3 Luật đất đai, HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng*

quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện*: Theo quy định tại Điều 155 BLDS xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “...*Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”, do đó bà A khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác về tài sản với ông B và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về áp dụng pháp luật*: Nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch với nhau từ năm 2009 là thời điểm Luật đất đai 2003 và Luật dân sự 2005 đang có hiệu lực; tuy nhiên hai bên mới bàn giao đất và mốc giới đất cho nhau, chưa lập thủ tục công chứng, chứng thực nên thuộc trường hợp chưa hoàn thành. HĐXX áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 và các quy định khác của BLDS 2015, Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án.

[1.4] *Về xác định tình tiết sự kiện*: Ông C, bà C1 và bà A cùng xác định diện tích đất 73,4m², thửa 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân bà A đang sử dụng do ông C và bà C1 bán và bàn giao cho ông B, sau này ông B bán và bàn giao cho bà A sử dụng, các bên đã bàn giao xong tài sản cho nhau nhưng chưa công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng cho nhau; bà A và ông Đ cùng xác nhận ông Đ là người đang giữ bản chính GCNQSD đất của ông B và bà Nh; ông B (khi còn sống), bà Nh và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B được Tòa án tổng đạt hợp lệ tuy không thừa nhận nhưng không phản đối. Do đó HĐXX xác định đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[1.5] *Về người tham gia tố tụng*:

1.5.1. Ông Phạm C, bà Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà Nguyễn Thị Anh Nh, ông Trương Quang M, ông Trương Minh Nh, bà Trương Thị Thùy Tr, bà Trương Thị Mai Th được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ;

1.5.2. Bà Đinh Thị Bích Kh là người cho ông B vay số tiền 30 triệu đồng, khi vay có thể chấp GCNQSD đất, có ông Đ làm chứng; tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 202,5m²; đồng thời ông Đ xác định đã trả nợ thay cho ông B và đang giữ bản chính GCNQSD đất của ông B; không có đương sự nào có yêu cầu tranh chấp đối với số tiền vay. Do đó trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, người đang giữ bản chính GCNQSD đất có nghĩa vụ giao nộp khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu; vì vậy HĐXX không đưa bà Kh vào tham gia tố tụng trong vụ án này vẫn đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ án.

[1.6] *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:* Theo đơn khởi kiện bà A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất khoảng 190m², thửa đất 327, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 202,5m².

Như vậy, so với yêu cầu khởi kiện ban đầu thì diện tích đất nguyên đơn yêu cầu công nhận thay đổi từ khoảng 190m² lên thành 202,5m²; yêu cầu khởi kiện thay đổi do xem xét và đo đạc theo diện tích đất thực tế nguyên đơn được giao và sử dụng; căn cứ định tại khoản 1 Điều 244 BLTTDS không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện thay đổi này của nguyên đơn.

[2] *Về yêu cầu khởi kiện:*

[2.1] *Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng:* Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có lập thành văn tiêu đề “*Hợp đồng sang nhượng đất*”, thể hiện rõ diện tích (chiều dài, chiều rộng), giá chuyển nhượng; tuy nhiên văn bản không thể hiện số tờ, số thửa, loại đất, tình trạng đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận chưa, ai là người có nghĩa vụ đo đạc tách thửa, nghĩa vụ chịu thuế, phí và trường hợp vi phạm nghĩa vụ của mỗi bên, văn bản không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định là vi phạm quy định Điều 689, 692 BLDS 2005 (Điều 502-503 BLDS 2015) và Điều 167 Luật đất đai 2013.

Sau khi bàn giao tài sản cho nhau bà A đã làm nhà cấp 4 và ở trên đất ổn định từ năm 2009 đến nay, ông B và bà Nh cũng như ông C với bà C1 có nhà đất giáp ranh biết nhưng không ai phản đối hay tranh chấp;

Điểm b.2 tiểu mục 2.3, mục 2, Nghị quyết số 02/2004 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: “*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 và điểm a6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, 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 Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”.

Tại thời điểm thực hiện giao dịch với nhau, diện tích đất 73,4m², thửa 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân ông B mua của bà C1 và ông C đã được cấp GCNQSD đất, phần lớn diện tích đất còn lại ông B và bà Nh chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng đến ngày 20/7/2011 đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp GCNQSD đất số BĐ 710863 cho ông B và bà Nh, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà A không bị vô hiệu.

[2.2] *Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 14/9/2009, giữa nguyên đơn và bị đơn; công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng tích đất 202,5m² (trong đó có diện tích đất 129,1m², thuộc thửa đất số 327 tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, đã được cấp GCNQSD đất cho ông B, bà Nh (viết tắt: tích đất 129,1m²) và diện tích đất 73,4m² thửa đất số 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc đã được cấp GCNQSD đất cho ông C và bà C1 (viết tắt: diện tích đất 73,4m²) (*Vị trí, diện tích và điểm giới hạn theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc*).

Nguyên đơn và ông C, bà C1 cùng xác định diện tích đất 202,5m² do bị đơn bàn giao cho nguyên đơn đơn canh tác và sử dụng làm nhà ở từ năm 2009 đến nay không xảy ra tranh chấp, trong đó diện tích đất 73,4m² thửa đất số 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc do ông C và bà Tiên bán và bàn giao cho ông B, sau đó ông B bán và bàn giao cho bà A; giữa bà A và ông C, bà C1, ông B không xảy ra tranh chấp gì về đất cũng như ranh giới đất.

HĐXX xét thấy, thời điểm chuyển nhượng giữa ông B với bà A diện tích đất 129,1m² chưa được cấp GCNQSD đất, đến năm 2011 diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất cho ông B và bà Nh; tuy nhiên như đã phân tích ở mục [1.4], bà A nhận đất sử dụng và làm nhà ở giáp ranh với đất ông B, bà Nh, đồng thời ông B (khi còn sống), bà Nh và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không thừa nhận hay phản đối nên coi như bà Nh những người này đồng ý với việc ông B chuyển nhượng cho bà A. Khoản 1 Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình quy định “*Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do một bên thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 30 hoặc giao dịch khác phù hợp với quy định về đại diện tại các điều 24, 25 và 26 của Luật này*”. Do đó bà Nh phải chịu trách nhiệm liên đới cùng ông B trong việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 quy định “*Giao dịch dân sự 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, 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 HĐXX có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất tiêu đề “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 14/9/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Trương Văn B với bên nhận chuyển nhượng

bà Nguyễn Thị A đối với diện tích đất 202,5m² (trong đó có diện tích đất 129,1m² đã cấp giấy chứng nhận cho ông B và bà Nh và diện tích đất 73,4m² cấp giấy chứng nhận cho ông C và bà C1 (*Vị trí, diện tích và điểm giới hạn theo Mạnh trích đo địa chính ngày 25/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc*).

[3] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 5.976.662 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên HĐXX ghi nhận.

Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu chi phí tố tụng.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên HĐXX ghi nhận.

Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo, kháng nghị*: Các đương sự và Viện kiểm sát nhân dân được quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 271, 273 BLTTDS;

Các Điều: 129, 184, 429, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 BLDS 2015; Các Điều: 689, 692, 697, 698 BLDS 2005;

Điều 167 Luật đất đai 2013. Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Trương Văn B (nay là những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông B).

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Trương Văn B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thị A đối với diện tích đất 202,5m² (trong đó có: 129,1m², thuộc thửa đất số 327 tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710863 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/7/2011 cho ông B và bà Nguyễn Thị Anh Nh và 73,4m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EO 573994 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/12/1993 cho ông Phạm C và bà Nguyễn Thị C1;

1.2. Bà Nguyễn Thị A được quyền sử dụng diện tích đất 202,5m² (trong đó có diện tích đất 129,1m², thuộc thửa đất số 327 và diện tích đất 73,4m² thửa đất số 113, cùng thuộc tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc.

Bà Nguyễn Thị A được quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật;

1.3. Bà Nguyễn Thị Anh Nh và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn B có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động giảm đôi với diện tích đất 129,1m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710863 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/7/2011. Ông Phạm C và bà Nguyễn Thị C1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động giảm đôi với diện tích đất 73,4m² thửa đất số 113, tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EO 573994 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/12/1993.

2. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn B và ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 710863 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/7/2011; ông Phạm C và bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EO 573994 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 20/12/1993 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu khi xem xét công nhận và cấp giấy chứng nhận cho bà A; trường hợp ông C, bà C1, ông Đ và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B không tự nguyện giao bản chính các giấy chứng nhận này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyền chỉnh lý biến động, cấp mới giấy chứng nhận đối với diện tích đất 202,5m² thuộc một phần thửa đất số 327 và một phần thửa đất số 113, cùng thuộc tờ bản đồ số 23 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc cho bà Nguyễn Thị A theo quy định pháp luật.

(Vị trí, diện tích và điểm giới hạn theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc hoặc diện tích biến động (nếu có)).

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị A chịu toàn bộ chi phí tố tụng là số tiền 5.976.000đ (Năm triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng-đã làm tròn số). Bà A đã nộp đủ.

Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị A chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) bà A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010625 ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà A đã nộp đủ.

Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp được quyền kháng nghị trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày); Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp được quyền kháng nghị và đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết.

6. Về thi hành án: 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Xuyên Mộc;
- Chi Cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Nguyễn Duy Đạt

