

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 144/2024/DS-ST

Ngày: 17-9-2024

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 HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thái Sơn
2. Bà Đặng Thị Yến Nhi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bình Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 346/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đặng Quốc T, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Đỗ Hiệp P, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang và ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1981, địa chỉ: ấp K, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền cùng ngày 27/11/2023.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1959

- Bà Trần Thị Minh T1, sinh năm 1968

- Bà Trần Thị Minh T2, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông P có mặt. Ông B, bà T, bà H, bà T1, bà T2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đăng Quốc T là ông Đỗ Hiệp P trình bày:

Ngày 27/7/2022, giữa ông T và bà T lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích khoảng 1.000m² nằm trong tổng diện tích 5.568,3m², thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau khi đo đạc tách thửa là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 982,4m², giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, ông T giao cho bà T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 18/8/2022, ông T giao cho bà T số tiền 5.000.000 đồng (thực tế là giao 50.000.000 đồng) và ngày 24/8/2022, ông T trả cho bà T số tiền còn lại 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 350.000.000 đồng. Các số tiền nêu trên đều được ghi trong hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ có số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn lại là ông T trả tiền cho bà T để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/8/2022, ông T, bà T và các thành viên trong hộ gia đình bà T là bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 982,4m² và làm biên bản giao nhận với nội dung ông T đã trả đủ cho bà T số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng. Số tiền này là tổng số tiền ông T giao cho bà T được ghi trong hợp đồng đặt cọc. Ông T đã vào nhận đất, quản lý, sử dụng, bơm cát, xây dựng nhà ở và trồng cây trên đất đến nay.

Sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T chưa thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất là do các bên chưa chứng thực hợp đồng. Hai bên thỏa thuận bà T hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng sang tên đất cho ông T nhưng bà T không làm được nên giao hồ sơ cho ông T đi làm. Khi ông T liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết Cơ quan Thi hành án dân sự huyện G có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tạm ngưng giao dịch đối với các phần đất bà T đang đứng tên quyền sử dụng để đảm bảo thi hành án, trong đó có phần đất bà T chuyển nhượng cho ông T. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà T và các thành viên trong hộ gia đình gồm bà H, bà T1, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông đối với thửa đất số 63, diện tích 982,4m² nêu trên.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc, Biên bản định giá tài sản, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bị đơn bà Trần Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng theo bản tự khai, biên bản hòa giải bà trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích khoảng 1.000m², nằm trong tổng diện tích 5.568,3m², thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau khi đo đạc tách thửa là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 982,4m², giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng ông T giao cho bà số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 18/8/2022, ông T giao cho bà số tiền 5.000.000 đồng và ngày 22/8/2022, ông T giao cho bà thêm số tiền 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 305.000.000 đồng. Các số tiền nêu trên chỉ có số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn lại là ông T trả tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 24/8/2022, bà cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm bà T1, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần đất nêu trên. Ông T đã trả cho bà số tiền còn lại là 45.000.000 đồng. Như vậy, ông T đã trả cho bà đủ số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng. Bà đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng, bơm cát, xây hàng rào, xây nhà ở và trồng cây trên đất.

Sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đi làm ăn xa không có ở nhà nên không chứng thực hợp đồng cho ông T thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất được. Đồng thời do bà còn thiếu tiền một số chủ nợ khác nên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện G có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tạm ngưng giao dịch dân sự đối với các phần đất bà đang đứng tên để đảm bảo thi hành án, trong đó có phần đất bà chuyển nhượng cho ông T. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà và các thành viên trong hộ gia đình gồm bà T1, bà H, bà T2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T đối với phần đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng các bà có văn bản trình bày ý kiến:

Hộ bà Trần Thị T có đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 982,4m², toạ lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Các bà là thành viên trong hộ gia đình bà T, việc bà T chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T thì các bà có biết và có ký tên (lấn tay) vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T (trừ bà T2 không có ký tên do đã chuyển hộ khẩu). Nay ông T khởi kiện yêu cầu

tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T đối với thửa đất số 63 thì các bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có ý kiến:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện G đang thụ lý và thi hành Quyết định số 57/QĐST-DS ngày 22/8/2022, theo Quyết định thi hành án số 339/QĐ-CCTHADS ngày 13/11/2022 và số 984/QĐ-CCTHADS ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, bà Trần Thị T và ông Đặng Văn N phải tiếp tục trả cho bà Phan Thị Kim L số tiền 521.632.000 đồng và lãi suất. Đối với quyền sử dụng thửa đất số 63 (982,4m²) và thửa 62 (4.585,9m²) do hộ bà Trần Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi cục Thi hành án chưa kê biên. Ngày 18/8/2023, Chi cục Thi hành án có ban hành văn bản số 885/CCTHADS về việc phối hợp xác minh và đề nghị cơ quan đăng ký đất đai không giải quyết các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của bà T, ông N để đảm bảo thi hành án. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng Quốc T về việc yêu cầu bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng Quốc T đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 03, diện tích 982,4m² (CLN), tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đương sự và đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Đăng Quốc T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 cùng cư trú tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật

Tổ tụng Dân sự. Bị đơn bà Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà T1, bà T2, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt những người nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Trần Đăng Quốc T yêu cầu bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo đo đạc thực tế là 982,4m² (CLN). Đất do hộ bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng ông T đang quản lý, canh tác. Theo nguyên đơn trình bày: Ngày 27/7/2022, ông T và bà T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, bà T chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất số 41, diện tích 1.000m² (sau khi tách thửa là thửa đất số 63, diện tích 982,4m²), với giá 350.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 24/8/2022, bà T, bà T1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Ông T đã trả đủ cho bà T số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Ông T đã vào nhận đất, quản lý, sử dụng, bơm cát, xây dựng nhà ở và trồng cây trên đất. Do hợp đồng chuyển nhượng chưa được chứng thực theo quy định, bà T không làm thủ tục sang tên đất cho ông T theo thỏa thuận. Đồng thời, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G không giải quyết các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của bà T. Vì vậy, ông T không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên phát sinh tranh chấp.

[2.1] Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2022, thể hiện nội dung bà Trần Thị T có hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất số 41, diện tích 1.000m² (sau khi tách thửa là thửa đất số 63, diện tích 982,4m²), với giá 350.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký và điểm chỉ của ông T, bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án bà T cũng thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông T phần đất nêu trên và có nhận số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Do đó, có đủ căn cứ để xác định giữa ông T và bà T có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông T và bà T đều thống nhất ngày 24/8/2022, bà T, bà T1, bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 982,4m², đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã L, huyện G với giá là 100.000.000 đồng, giá thực tế là 350.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký và điểm chỉ của bên bán là bà T, bà T1, bà H và bên mua là ông T. Hai bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, về mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Về hình thức, tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Theo quy định

trên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T, bà T1, bà H với ông T chưa được chứng thực là không đúng với quy định của pháp luật nên vô hiệu về hình thức. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự quy định "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". Bà T, bà T1, bà H có ký tên, điểm chỉ hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 63, đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng, đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Ông T cũng đã nhận đất, bơm cát, xây dựng công trình, trồng cây trên đất. Như vậy, các bên đương sự đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T, bà T1, bà H với ông T là hợp pháp. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 63 cấp cho hộ bà T. Theo giấy xác nhận thông tin về cư trú của Công an xã L ngày 28/9/2022, thể hiện hộ bà T có 04 người gồm bà T, bà H, bà T1, bà T2. Mặc dù, bà T2 không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà có ý kiến bà có biết và bà T2, bà T1, bà H đều đồng ý việc bà T chuyển nhượng thửa đất số 63 cho ông T. Vì vậy, ông T yêu cầu bà T, bà T1, bà H, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 63, diện tích 982,4m² là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2024 và ngày 20/6/2024, thể hiện trên đất có nhà ở, mái che, hàng rào, cổng rào, tường xây bó nền nhà, nhà vệ sinh, cát sang lấp và cây trồng trên đất. Bà T thống nhất các công trình vật kiến trúc và cây trồng có trên đất là của ông T nên ông T được quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản này. Bà T không có tranh chấp đối với tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4] Đối với việc Cơ quan Thi hành án dân sự huyện G có văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G không giải quyết các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản của bà T trong đó có thửa đất số 63. Thấy rằng, tại văn bản số 1192/CCTHADS ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G thể hiện bà T phải thi hành án trả cho bà Phan Thị Kim L số tiền 521.632.000 đồng và lãi suất. Tài sản là thửa đất số 63 (982,4m²) và thửa 62 (4.585,9m²) do hộ bà Trần Thị T đứng tên quyền sử dụng chưa kê biên. Như vậy, ngoài thửa đất 63 đã chuyển nhượng cho ông T, hộ bà T còn đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 62, diện tích 4.585,9m². Do đó, nếu buộc bà T, bà T2, bà T1, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 63 cho ông T thì bà T vẫn còn tài sản là thửa đất số 62 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án.

Như phân tích nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T2, bà Trần Thị Minh T1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Đăng Quốc T phần đất có diện tích 982,4m² (CLN), thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông T được quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên đất và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về chi phí tố tụng tổng cộng là 3.394.000 đồng, ông T đã tạm ứng nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên bà T, bà H, bà T1, bà T2 phải chịu số tiền nêu trên. Buộc bà T, bà H, bà T1, bà T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 3.394.000đ (Ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên bà T, bà H, bà T1, bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Bà T, bà H, bà T2, bà T1 mỗi người phải chịu là 300.000 đồng/4 = 75.000 đồng. Tuy nhiên, bà T, bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 13.300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002879 và số 0002880 cùng ngày 22/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng Quốc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2.

- Buộc bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông

Trần Đăng Quốc T đối với phần đất có diện tích 982,4m² (CLN), thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

Ông Trần Đăng Quốc T được quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên đất.

Ông Trần Đăng Quốc T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 phải chịu số tiền tổng cộng là 3.394.000đ (Ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Do ông Trần Đăng Quốc T đã tạm ứng nộp xong nên buộc bà Trần Thị T, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền nêu trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Bà Trần Thị T, bà Trần Thị H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Bà Trần Thị Minh T1, bà Trần Thị Minh T2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 75.000đ (Bảy mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Đăng Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 13.300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002879 và số 0002880 cùng ngày 22/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, niêm yết.

Trong 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện G;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Khắc Giang

