

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DMC
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 51/2019/DS-ST
Ngày: 25-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc và phạt
cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DMC - TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tông

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Vui;

2. Ông Mai Văn Tự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Phương – Thư ký Tòa án nhân dân Huyện DMC.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện DMC, Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hợp đồng đặt cọc và phạt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2019/QĐXX-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Bùi Nhựt Ph, sinh năm 1985; chị Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Số nhà 68 A, đường Nguyễn Văn L, hẻm số 26, ấp LT, xã LTB, huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Châu Th, sinh năm 1964; ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Số nhà 68 A, đường Nguyễn Văn L, hẻm số 26, ấp LT, xã LTB, huyện HT, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền; văn bản ủy quyền ngày 13-5-2019; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Dương Thanh B, sinh năm 1976; chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Chị Lê Thị V, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Tổ 7, ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2019 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Hứa Châu Th, ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Chị Nguyễn Thị Mộng T là con ruột của ông bà; anh Bùi Nhật Ph là chồng của chị T; ủy quyền cho ông bà tham gia giải quyết vụ kiện. Căn cứ sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện DMC xác nhận ngày 29 tháng 10 năm 2019 (sau đây gọi tắt là sơ đồ hiện trạng sử dụng đất) thì:

+ Ngày 09-5-2018 anh Ph, chị T nhận chuyển nhượng QSD đất của anh B, chị L phần đất diện tích 886,9 m²; được xác định bởi chu vi các vị trí mốc giới gồm: Điểm mốc số 4, 5, 10, 11; giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; anh B, chị L đã nhận tiền xong; các bên ký tên vào “giấy giao kèo bán đất” viết tay.

+ Ngày 14-5-2019 anh B đến gia đình bà nói vay tiền nhưng bà không đồng ý nên anh B nói chuyển nhượng thêm 02 m đất ngang tiếp giáp với phần đất đã chuyển nhượng ở trên; có diện tích 70,4 m²; được xác định bởi chu vi các vị trí mốc giới gồm: Điểm mốc số 3, 4, 11, 12; anh B đã nhận số tiền 16.000.000 đồng/2 m đất và ký tên vào “giấy giao kèo” do bà viết.

Nay yêu cầu anh B, chị L có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên cho anh Ph, chị T phần đất diện tích tổng cộng là 957,3 m² (886,9 m² + 70,4 m² loại đất HNK); thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất anh Nguyễn Minh Q dài 35,74 m;
- + Phía Tây giáp đất còn lại của anh B, chị L dài 35,22 m;
- + Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T dài 27 m;
- + Phía Nam giáp đường đất dài 27 m.

Giữa gia đình bà cùng anh B, chị L và gia đình của anh Nguyễn Minh Q đã tự nguyện xác định ranh đất và trồng 02 trụ xi măng cao 2 m trên đường ranh nối liền vị trí điểm mốc số 10 và số 5; không có ý kiến về nội dung này.

Anh Dương Thanh B trình bày:

Anh thống nhất với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất. Vợ chồng anh có chuyển nhượng cho anh Ph, chị T phần đất diện tích 886,9 m²; được xác định bởi chu vi các vị trí mốc giới gồm: Điểm mốc số 4, 5, 10, 11; thuộc một phần thửa 213 do vợ chồng anh đứng tên giấy chứng nhận QSD đất; với giá 8.000.000 đồng/1m x 25 m ngang = 200.000.000 đồng; vợ chồng đã nhận đủ số tiền này đem trả nợ Ngân hàng, lấy bản gốc giấy chứng nhận QSD đất giao cho anh Ph. Sau đó, anh Ph yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh DMC đo đạc, tách thửa thì Văn phòng đề nghị chủ đất phải làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất nên anh Ph giao lại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho anh; đến ngày 13-6-2018 anh thế chấp giấy chứng nhận QSD đất này cho chị V để vay số tiền 45.000.000 đồng; hiện nay còn nợ tiền chị V nên không thể thực hiện thủ tục sang tên cho anh Ph, chị T.

Ngày 14-5-2018 anh đến gặp bà Th, ông H vay tiền; bà Th nói anh về nhà bàn với chị L nếu chị L đồng ý thì chuyển nhượng thêm 2 m đất ngang với giá 16.000.000 đồng, còn nếu chị L không đồng ý thì trả lại tiền và phụ lãi; anh nhận số tiền 16.000.000 đồng; nhưng về nói thì chị L không đồng ý chuyển nhượng thêm 2 m đất ngang. Nay anh không đồng ý chuyển nhượng cho anh Ph, chị T 2 m ngang, có diện tích 70,4 m² được xác định bởi chu vi các điểm mốc số 3, 4, 11, 12; anh trả cho anh Ph, chị T 16.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng anh cùng anh Ph, chị T và anh Nguyễn Minh Q (anh ruột chị L) đã tự nguyện xác định ranh đất và trồng 02 trụ xi măng cao 2 m trên đường ranh nối liền vị trí điểm mốc số 10 và số 5; không có ý kiến về nội dung này.

Chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị thống nhất với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và đồng ý thực hiện thủ tục sang tên cho anh Ph, chị T phần đất chiều ngang 25 m, có diện tích 886,9 m²; được xác định bởi chu vi các vị trí mốc giới gồm: Điểm mốc số 4, 5, 10, 11; thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận QSD đất do chị và anh B đứng tên vì ngày 09-5-2018 vợ chồng chị đã ký tên đồng ý chuyển nhượng QSD đất này; đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Đối với phần đất ngang 2 m thì chị không biết gì về thỏa thuận giữa anh B và gia đình của bà Th; khi anh B về nói với chị là chuyển nhượng thêm 2 m đất nữa thì chị không đồng ý và điện thoại cho anh Ph nói là chị không có chuyển nhượng thêm 2 m đất này. Nay chị không đồng ý chuyển nhượng 2 m đất ngang như yêu cầu của nguyên đơn. Chị và anh B là vợ chồng nên chị đồng ý cùng anh B trả cho anh Ph, chị T số tiền 16.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 4 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án chị Lê Thị V trình bày:

Ngày 13-6-2018 anh B đến nhà chị; nói chuyển nhượng cho chị phần đất diện tích 2245 m², thửa 3527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh với giá 100.000.000 đồng; chị đồng ý và viết “giấy bán đất” có nội dung chị đặt cọc số tiền 45.000.000 đồng và hẹn 03 tháng sau làm thủ tục sang tên cho chị sẽ giao đủ tiền chuyển nhượng đất; anh B ký tên. Đến hạn 03 tháng chị không liên lạc được với anh B, nên chị làm đơn gửi ban áp giải quyết, nhưng anh B không đến, sau đó chị làm đơn khởi kiện anh B.

Nay chị yêu cầu anh B trả lại cho chị số tiền đặt cọc là 45.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 45.000.000 đồng như thỏa thuận giữa các bên. Chị không yêu cầu chị L có trách nhiệm liên đới cùng anh B trả số tiền trên cho chị vì khi thỏa thuận chỉ có chị và anh B, không có mặt chị L. Chị đang giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất số H00561 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-12-2005 mang tên Dương Thanh B, Nguyễn Thị L; cam đoan không có bất cứ giao dịch gì liên quan đến QSD đất này.

Anh Dương Thanh B trình bày:

Ngày 13-6-2018 anh đến nhà chị V vay tiền nhưng chị V yêu cầu phải làm giấy bán đất mới cho anh vay. Do cần tiền nên anh đồng ý ký tên vào “giấy bán đất” do chị V viết. Anh giao cho chị V giữ Giấy chứng nhận QSD đất số H00561 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-12-2005 mang tên Dương Thanh B, Nguyễn Thị L, phần đất diện tích 2245 m², thửa 3527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; khi đó anh không có nói cho chị V biết việc anh đã chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất trên cho anh Ph, chị T mục đích là để được vay của chị V số tiền 45.000.000 đồng. Anh vay của chị V số tiền 45.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 10%/tháng; hạn 03 tháng sau trả nhưng sau đó anh không có tiền trả gốc và lãi cho chị V kéo dài cho đến nay. Nay anh không đồng ý trả cho chị V số tiền 90.000.000 đồng; chỉ đồng ý trả số tiền vay gốc 45.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị không biết thỏa thuận gì giữa anh B và chị V; anh B vay tiền của chị V thì anh B có trách nhiệm tự trả cho chị V, chị không liên quan. Chị yêu cầu chị V trả lại giấy chứng nhận QSD đất số H00561 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-12-2005 mang tên Dương Thanh B, Nguyễn Thị L; để vợ chồng chị làm thủ tục sang tên cho anh Ph, chị T.

- Tại phiên tòa:

+ Bà Th, ông H yêu cầu anh B, chị L thực hiện thủ tục sang tên cho anh Ph, chị T phần đất có chiều ngang 27 m x dài hết đất. Nếu anh B, chị L chỉ đồng ý sang tên phần đất 25 m ngang thì phần đất 2 m ngang yêu cầu anh B trả lại cho anh Ph, chị T số tiền tương đương 2 m x 25.000.000 đồng/m = 50.000.000 đồng.

+ Anh B, chị L đồng ý thực hiện thủ tục sang tên cho anh Ph, chị Tuyển phần đất có chiều ngang 25 m x dài hết đất; đồng ý trả cho anh Ph, chị T số tiền vay 16.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

+ Chị V yêu cầu anh B trả số tiền đặt cọc 45.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 45.000.000 đồng; không yêu cầu chị L có trách nhiệm liên đới trả số tiền trên.

+ Anh B đồng ý tự mình có trách nhiệm trả cho chị V số tiền vay 45.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu CK kiện của nguyên đơn đối với phần đất có chiều ngang 25 m; không chấp nhận yêu cầu CK kiện của nguyên đơn đối với phần

đất có chiều ngang 2 m, buộc anh B, chị L trả cho anh Ph, chị T số tiền 16.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị V, buộc anh B trả cho chị V số tiền đặt cọc 45.000.000 đồng theo quy định; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị V đối với anh B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ; tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh Ph, chị T khởi kiện yêu cầu anh B, chị T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo hồ sơ vụ án thụ lý số 176/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019.

[1.2] Chị V khởi kiện yêu cầu anh B trả tiền đặt cọc và phạt cọc; căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc; theo hồ sơ vụ án thụ lý số 146/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019.

[1.3] Việc nhập vụ án thụ lý số 146/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019 vào vụ án thụ lý số 176/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019 để bảo đảm giải quyết vụ án triệt để và đúng pháp luật là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị Lê Thị V được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có chiều ngang 25 m x dài hết đất được xác định bởi chu vi các điểm mốc số: 4, 5, 10, 11, trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất theo “giấy giao kèo bán đất” ngày 09-5-2018 và phần đất có chiều ngang 02 m được xác định bởi chu vi các điểm mốc số: 3, 4, 11, 12, trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất theo “giấy giao kèo” ngày 14-5-2018 (ngày 29- 3-2018 AL). Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của các giao dịch trên, cụ thể:

[2.1] Xét thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất ngày 09-5-2018, thấy rằng: Các bên trong giao dịch đều thống nhất có thỏa thuận việc anh B, chị L chuyển nhượng cho anh Ph, chị T quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 25 m x dài hết đất, với giá 8.000.000 đồng/1m ngang, thành tiền là 200.000.000 đồng; anh B, chị L đã nhận xong tiền chuyển nhượng đất. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thỏa thuận trên đảm bảo đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Các bên giao kết với nhau bằng văn bản “Giấy giao kèo bán đất” chưa tuân thủ về mặt hình thức quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai là do chủ đất chưa thực hiện thủ tục tách thửa; tuy nhiên, anh Ph, chị T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển

nhượng QSD đất; các bên trong giao dịch đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, căn cứ vào các Điều 129, 401 của Bộ luật Dân sự; Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 09-5-2018 giữa anh Ph, chị T với anh B, chị L có hiệu lực pháp luật được lưu thông.

[2.2] Xét “giấy giao kèo” ngày 14-5-2018 (29-3-2018 AL), thấy rằng: Trước thời điểm này khi nhận chuyển nhượng 25 m đất ngang, thì gia đình bà Th biết rằng đây là tài sản chung của vợ chồng anh B và chị L; việc thỏa thuận chuyển nhượng phải có sự đồng ý của vợ chồng. Bà cũng thừa nhận ngày 14-5-2018 anh B đến mục đích là vay tiền nên “giấy giao kèo” có nội dung anh B mượn tiền 16.000.000 đồng; còn thỏa thuận chuyển nhượng 2 m đất ngang thì các bên đều thừa nhận nếu chị L đồng ý thì mới có hiệu lực; như vậy đây là giao dịch dân sự có điều kiện và điều kiện chị L đồng ý đã không xảy ra do đó thỏa thuận chuyển nhượng 2 m ngang đất không có hiệu lực theo quy định tại Điều 120 của Bộ luật Dân sự. Do đó, cần buộc anh B, chị L trả cho anh Ph, chị T số tiền 16.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 14-5-2018 cho đến nay (25-11-2019) với mức lãi suất 10%/năm là có căn cứ theo quy định tại các Điều 463, 468 của Bộ luật Dân sự, cụ thể là 18 tháng 11 ngày; thành tiền lãi là 2.449.000 đồng; tổng cộng là 18.449.000 đồng.

[3] Xét yêu CK kiện của chị V, thấy rằng: Nội dung “giấy bán đất” ngày 13-6-2018 (ngày 30-4-2018 AL) giữa chị V và anh B thể hiện có việc chị V giao số tiền đặt cọc cho anh B là 45.000.000 đồng; các bên thỏa thuận đến hạn 03 tháng sau tức ngày 09-9-2018 thực hiện thủ tục sang tên phần đất diện tích 2245 m², thửa 3527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Như vậy, có cơ sở xác định thỏa thuận đặt cọc giữa các bên là có thật; việc anh B nại rằng mình vay tiền của chị V số tiền 45.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Xét thỏa thuận đặt cọc có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên giao dịch dân sự đặt cọc có hiệu lực pháp luật. Việc không thể tiến hành giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trước đó anh B, chị L đã chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất trên cho anh Ph, chị T và như nhận định của Hội đồng xét xử ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 25 m x dài hết đất có hiệu lực, được lưu thông; mặc khác tại thời điểm giao kết với chị V anh B không nói cho chị V biết việc này. Như vậy, lỗi là của anh B. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của chị V, buộc anh B trả lại tiền đặt cọc 45.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 45.000.000 đồng như các bên đã thỏa thuận trong “giấy bán đất” ngày 13-6-2018 là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Các chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

+ Anh Ph, chị T chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 362.000 đồng tương đương tỷ lệ 2 m ngang đất không được chấp nhận.

+ Anh B, chị L chịu 15.488.000 đồng. Do anh Ph, chị T đã tạm ứng trước số tiền trên; nên anh B, chị L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Ph, chị T.

[5] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đối với yêu cầu CK kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Riêng đối với yêu cầu CK kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử xét thấy lỗi là của anh B nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu CK kiện của chị V.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 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, thì các đương sự phải chịu án phí cụ thể như sau:

+ Do chấp nhận phần yêu cầu về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất có chiều ngang 25 m) của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Do không chấp nhận phần yêu cầu về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất có chiều ngang 02 m) của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Anh B phải chịu án phí không có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành đối với chị V là: $90.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.500.000 \text{ đồng}$.

+ Anh B, chị L phải chịu án phí không có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành đối với anh Ph, chị T là: $18.449.000 \text{ đồng} \times 5\% = 922.450 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 129, 401, 328, 463, 466, 468, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09 tháng 5 năm 2018 giữa anh Dương Thanh B, chị Nguyễn Thị L và anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T đối với diện tích đất 886,9 m², thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật được lưu thông.

Anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 886,9 m²; được xác định bởi chu vi các vị trí mốc giới gồm: Điểm mốc số 4, 5, 10, 11, (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo); thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại ấp KN, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00561 do Ủy ban nhân dân

Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-12-2005 mang tên anh Dương Thanh B, chị Nguyễn Thị L.

Anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Tuyên bố Hợp đồng vay tài sản theo “giấy giao kèo” xác lập ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa anh Dương Thanh B với anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T có hiệu lực pháp luật.

Anh Dương Thanh B, chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T số tiền 18.449.000 đồng; trong đó tiền nợ gốc là 16.000.000 đồng và tiền lãi là 2.449.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị V đối với anh Dương Thanh B về việc yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc.

Anh Dương Thanh B có trách nhiệm hoàn trả cho chị Lê Thị V số tiền 90.000.000 đồng; trong đó, tiền đặt cọc đã nhận là 45.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 45.000.000 đồng.

5. Chị Lê Thị V có trách nhiệm trả lại cho anh Dương Thanh B, chị Nguyễn Thị L bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00561 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02 tháng 12 năm 2005.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

7. Án phí dân sự:

7.1. Anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ tiền TUAP anh chị đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0011743 ngày 17-5-2019; ghi nhận đã nộp xong.

7.2. Anh Dương Thanh B, Nguyễn Thị L phải chịu 1.222.450 đồng.

7.3. Anh Dương Thanh B phải chịu 4.500.000 đồng.

7.4. Chị Lê Thị V không phải chịu án phí DSST. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho chị V tiền TUAP 2.250.000 đồng chị đã nộp tại Biên lai thu số 0011652 ngày 23-4-2019.

8. Chi phí tố tụng: Anh Dương Thanh B, chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho anh Bùi Nhựt Ph, chị Nguyễn Thị Mộng T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.488.000 đồng.

9. 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 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.

10. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Đương sự;
- Lưu

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

(ĐÃ KÝ)

Trần Thanh Tòng