

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 44/2023/DS-ST

Ngày: 18-4-2023

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 TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Văn Cường**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Hoàng Ngọc Phương**;
- Ông **Lê Xuân Cúc**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lý Thị Hậu**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Cường** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 239/2022/TLST - DS, ngày 12 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 13, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

-Bị đơn:

- Bà **Phan Thị Ngọc L**, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 2, ấp S, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh (có mặt);
- Ông **Lê Thanh L**, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 2, ấp S, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/10/2022, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Vào ngày 28/3/2022 giữa bà và ông L, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất, trong đó có 01 phần đất do một mình ông L đứng tên thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 và 01 phần đất do ông L và bà L đứng tên thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291. Hai phần đất trên đều tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Cùng ngày 28/3/2022 bà và ông L, bà L đã lập Hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh thuộc khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đối với phần đất do một mình ông L đứng tên giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng thì bà đã đặt cọc cho ông L, bà L số tiền 300.000.000 đồng, đối với phần đất do ông L, bà L cùng đứng tên giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, thì bà đã đặt cọc cho ông L, bà L số tiền 700.000.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 3 tháng kể từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022. Nếu hết thời hạn 3 tháng bà không giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho ông L, bà L thì sẽ bị mất tiền cọc, nếu hết thời hạn 03 tháng, ông L, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thì ông L, bà L phải trả lại tiền cọc cho bà và phải trả cho bà một khoản tiền tương đương với số tiền mà bà đã đặt cọc cho ông L, bà L, cụ thể là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà L, ông L đã giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà T. Đến ngày 28/6/2022 thì ông L, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và ông L bà L xin gia hạn thêm 3 tháng nhưng bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý cho ông L, bà L gia hạn thêm 01 tháng và ông L, bà L có làm văn bản xin gia hạn thêm 01 tháng, tuy nhiên, sau khi hết thời hạn xin gia hạn (01 tháng) thì bà L, ông L cũng không sang tên chuyển quyền cho bà, bà có điện thoại cho bà L nhiều lần nhưng bà L không bắt máy. Đến nay bà có điện thoại cho bà L nhiều lần nhưng bà L cũng không bắt máy nên bà mới khởi kiện.

Nay bà yêu cầu ông L, bà L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất trên cho bà T. Bà T đồng ý trả cho ông L, bà L số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà yêu cầu được giữ lại số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên, sau khi làm thủ tục sang tên xong còn dư lại bao nhiêu thì bà sẽ trả lại cho bà L, ông L. Bà không có chứng cứ gì khác để cung cấp cho Tòa án và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ gì khác, ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L trình bày như sau:

Ông bà vay tiền của bà T để đáo hạn Ngân hàng nhiều lần đến khoảng tháng 3 năm 2022 thì hai bên chốt nợ lại thì ông bà còn nợ bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, trong đó có 01 phần đất do một mình ông L đứng tên thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 và 01 phần đất do ông bà cùng đứng tên thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291.

Hai phần đất trên đều tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông bà có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, cụ thể là 02 “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 28/3/2022 tại Văn phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh mà bà T dùng để khởi kiện ông bà. Cụ thể, đối với phần đất do một mình ông L đứng tên giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng thì bà T đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, đối với phần đất do ông bà cùng đứng tên giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, thì bà T đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 3 tháng kể từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022. Nếu hết thời hạn 3 tháng nếu bà T không giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho ông bà thì sẽ bị mất tiền cọc, nếu hết thời hạn 03 tháng, ông bà không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì ông bà phải trả lại tiền cọc cho bà T, và phải trả cho bà T một khoản tiền tương đương với số tiền mà bà T đã đặt cọc cho ông bà, cụ thể là 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 28/6/2022 (đã hết thời hạn 03 tháng) thì ông bà có đến gặp bà T để xin gia hạn thêm và bà T cũng đồng ý nhưng bà T yêu cầu ông bà phải cộng thêm 120.000.000 đồng tiền lãi vào số tiền gốc 1.000.000.000 đồng nhưng ông bà không đồng ý vì ông bà không có khả năng trả, do đó, bà T không cho ông bà gia hạn thêm, bà T nói nếu không đồng ý thì bà T sẽ yêu cầu trả gấp đôi số tiền 1.000.000.000 đồng thành 2.000.000.000 đồng và bà T nói sẽ chuyển nhượng đất của ông bà cho người khác. Ông bà nói là “*Nợ bà T thì ông bà sẽ trả chứ ông bà không chối bỏ, nếu bà T muốn lấy thêm số tiền lãi là 120.000.000 đồng thì thà ông bà lấy của bà T thêm số tiền 200.000.000 đồng*”. Do đó, ông bà đã bỏ đi về. Sau đó giữa ông bà và bà T không còn liên lạc với nhau, đến nay thì bà T khởi kiện ông bà tại Tòa án.

Nay ông bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và yêu cầu bà T phải thanh toán cho ông bà số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Đối với việc bà T yêu cầu giữ lại số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên chuyển quyền thì ông bà không đồng ý vì trước đó bà T chỉ yêu cầu được giữ lại số tiền 10.000.000 đồng và bà T cũng hứa hẹn gặp mặt ông bà nhiều lần để làm thủ tục sang tên nhưng sau đó bà T đều không đến. Do bận công việc nên ông bà xin được xét xử vắng mặt trong vụ án này. Ngoài ra, ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, bà Phan Thị Ngọc L trình bày: Nay bà và ông L đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và yêu cầu bà T phải thanh toán cho bà và ông L số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Đối với việc bà T yêu cầu giữ lại số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên chuyển quyền thì bà và ông L không đồng ý vì trước đó bà T chỉ yêu cầu được giữ lại số tiền 10.000.000 đồng. Bà đồng ý giao lại toàn bộ tài sản theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2022 cho bà T sử dụng. Nay ông L không có mặt tại phiên tòa nhưng theo bà L thì ông L cũng thống nhất với ý kiến của bà L.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; có xảy ra vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 167, Điều 168 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông L, bà L có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng 02 phần đất, trong đó có 01 phần đất do một mình ông L đứng tên và 01 phần đất do ông L, bà L cùng đứng. Hai phần đất trên đều tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho bà T.

+ Buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông L, bà L số tiền 200.000.000 đồng. Không chấp nhận ý kiến của bà T về việc giữ lại số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên, chuyển quyền.

+ Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Thanh L vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Lê Thanh L.

[2] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa bà Lê Thị T yêu cầu ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T đối với 02 phần đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bà Lê Thị T đồng ý trả cho ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L số tiền 200.000.000 đồng nhưng bà Lê Thị T yêu cầu được giữ lại số tiền 30.000.000 đồng để làm chi phí sang tên, chuyển quyền. Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L đồng ý tiếp tục sang tên cho bà Lê Thị T và yêu cầu bà Lê Thị T trả cho ông bà số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L chỉ đồng ý cho bà Lê Thị T giữ lại số tiền 10.000.000 đồng để làm chi phí sang tên, chuyển quyền. Tại phiên tòa bà Phan Thị Ngọc L đồng ý giao lại toàn bộ tài sản trên đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2022 cho bà Lê Thị T được quyền sử dụng.

[2.1] Xét yêu cầu của bà Lê Thị T thấy rằng:

[2.1.1] Bà Lê Thị T, ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L thừa nhận vào ngày 28/3/2022 giữa bà Lê Thị T và ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất và đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh thuộc khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, cụ thể: Phần đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 giá thỏa thuận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng thì bà Lê Thị T đã đặt cọc cho ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L số tiền 300.000.000 đồng và phần đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291 giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, thì bà Lê Thị T đã đặt cọc cho ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L số tiền 700.000.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 3 tháng kể từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022. Nếu hết thời hạn 3 tháng bà Lê Thị T không giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L thì sẽ bị mất tiền cọc, nếu hết thời hạn 03 tháng, ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T thì ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L phải trả lại tiền cọc cho bà Lê Thị T và phải trả cho bà Lê Thị T một khoản tiền tương đương với số tiền mà bà Lê Thị T đã đặt cọc cho ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L, cụ thể là 1.000.000.000 đồng do đó, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L là sự thật. Tuy nhiên, việc bà Lê Thị T yêu cầu được giữ lại số tiền 30.000.000 đồng để làm chi phí sang tên, chuyển quyền là không có căn cứ vì việc chuyển nhượng chưa phát sinh, do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.1.2] Về hình thức hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự nhưng việc sang nhượng vào ngày 28/3/2022 giữa bà Lê Thị T, bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L trên tinh thần tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận, phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.1.3] Bà Lê Thị T đồng ý trả cho bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L số tiền còn lại là 200.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.1.4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

- Phần đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², phía Tây giáp nhà của bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L, phía Nam giáp đất của bà Phan Thị Ngọc L

và ông Lê Thanh L, phía Bắc giáp đường nhựa, trên đất có những tài sản sau: 01 nhà bếp bằng cây ngang 3.5m x dài 3.2m; 04 cây mai khoảng 20 năm tuổi; 01 cây Dâu khoảng 04 năm tuổi; 01 cây Xoài khoảng 04 năm tuổi; 01 cây Nguyệt Quế khoảng 06 – 07 năm tuổi; 01 cây Cóc khoảng 04 năm tuổi; 01 bụi tre khoảng 20 năm tuổi (trong đó $\frac{1}{4}$ bụi tre thuộc thửa 198, $\frac{3}{4}$ bụi tre còn lại thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74).

- Phần đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông D, phía Tây giáp thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², phía Nam giáp đất của bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L, phía Bắc giáp đường nhựa, trên đất có những tài sản sau: 04 cây Bông giấy khoảng 03 - 04 năm tuổi; 01 bụi chuối tự mọc; 04 cây Dừa khoảng 04 năm tuổi; 01 cây Xoài khoảng 04 năm tuổi; 01 bụi tre khoảng 20 năm tuổi (trong đó $\frac{3}{4}$ bụi tre thuộc thửa 194, $\frac{1}{4}$ bụi tre còn lại thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74); 01 cây Cóc khoảng 04 năm tuổi; 17 cây Mai khoảng 02 năm tuổi.

Ngoài ra, không xem xét, thẩm định tài sản gì khác.

Tại phiên tòa bà Phan Thị Ngọc L đồng ý giao lại toàn bộ tài sản trên đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2022 cho bà Lê Thị T được quyền sử dụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Từ những nhận định trên, xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L theo 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022” đối với phần đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 và phần đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291. Bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, nếu ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L không thực hiện thì bà Lê Thị T có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục sang tên, chuyển quyền đối với phần đất trên.

Bà Lê Thị T được sử dụng 02 phần đất trên và các tài sản trên đất.

Bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng. Do yêu cầu của bà Lê Thị T được chấp nhận nên ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Lê Thị T đã chi phí xong nên ông Lê Thanh L, bà Phan Thị Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị T số tiền 2.500.000 đồng.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

[5.1] Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên hoàn trả cho bà Lê Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Lê Thị T phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 200.000.000 đồng phải trả lại cho bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L.

[5.2] Bà Phan Thị Ngọc L, ông Lê Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc tranh chấp **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L đối với** phần đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 và phần đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291. Hai phần đất trên đều tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, nếu ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L không thực hiện thì bà Lê Thị T có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục sang tên, chuyển quyền đối với hai phần đất trên.

2. Buộc bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị T phần đất thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L ngày 14/5/2019, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05915 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², phía Tây giáp nhà của bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L, phía Nam giáp đất của bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L, phía Bắc giáp đường nhựa và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà bếp bằng cây ngang 3.5m x dài 3.2m; 04 cây mai khoảng 20 năm tuổi; 01 cây Dâu khoảng 04 năm tuổi; 01 cây Xoài khoảng 04 năm tuổi; 01 cây Nguyệt Quế khoảng 06 – 07 năm tuổi; 01 cây Cóc khoảng 04 năm tuổi; 01 bụi tre khoảng 20 năm tuổi (trong đó ¼ bụi tre thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 74, ¾ bụi tre còn lại thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74).

3. Buộc bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị T phần đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 388,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L ngày 26/7/2018, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS04291 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông D, phía Tây giáp thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74, có diện tích là 185,1m², phía Nam giáp đất của bà Phan Thị Ngọc L và ông Lê Thanh L, phía Bắc giáp đường nhựa và các tài sản trên đất gồm: 04 cây Bông giấy khoảng 03 - 04 năm tuổi; 01 bụi chuối tự mọc; 04 cây Dừa khoảng 04 năm tuổi; 01 cây Xoài khoảng 04 năm tuổi; 01 bụi tre khoảng 20 năm tuổi (trong đó $\frac{3}{4}$ bụi tre thuộc thửa 194, tờ bản đồ số 74, $\frac{1}{4}$ bụi tre còn lại thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 74); 01 cây Cóc khoảng 04 năm tuổi; 17 cây Mai khoảng 02 năm tuổi.

4. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án bà Lê Thị T không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án bà Lê Thị T còn phải trả cho người được thi hành án ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L 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 năm 2015.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị T số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L còn phải trả cho người được thi hành án bà Lê Thị T 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 năm 2015.

6. Về án phí:

- Bà Lê Thị T phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007605 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, bà Lê Thị T còn phải nộp thêm số tiền 9.700.000 (chín triệu bảy trăm nghìn) đồng.

- Ông Lê Thanh L và bà Phan Thị Ngọc L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Bùi Văn Cường