TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG** **TỈNH T NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 26/01/2024
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 THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH T NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Bình và bà Dương Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thanh Lan - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên tham gia phiên toà: Ông Vũ Đại Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm 40/2023/TLST- DSST ngày 26 tháng 06 năm 2023về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn:Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (*có mặt*)

Trú tại: TDP Hợp Thành, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên;

Bị đơn:1.Chị Hoàng Thị N, sinh năm 1990(*có mặt*)

2.Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1988(*có mặt*)

Đều trú tại: TDP N, phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Đức H – Giám đốc, (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên;

Người đại diện theo ủy quyền bà Dương Thị H, chức vụ phó trưởng phòng TN&MT thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Htrình bày:

Tháng 5 năm 2021,bà có chuyển nhượng cho vợ chồng chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T thửa đất số35h, tờ bản đồ số 63-III, diện tích 332m^2, địa chỉ thửa đất tại TDP Hợp Thành, phường Thắng Lợi, TP Sông Công, T Nguyên.Giá chuyển nhượng là:1.100.000.000đồng.

Ngày 21/5/2021, vợ chồng chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T đặt cọc cho bà số tiền 500.000.000đồng, ngày 08/6/2021 các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường Thắng Lợi, sau khi làm thủ tục nộp thuế sang tên cho vợ chồng anh T, chị N thì anh chị có hứa đến ngày 21/8/2021 trả hết số tiền 600.000.000đồng còn lại, nhưng đến ngày 02/9/2021, vợ chồng chị N,anh T mới trả cho bà 300.000.000đồng, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Anh T, chị N đã được nhận đất, đã làm các thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mang tên người sử dụng Hoàng Thị N.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 07/12/2021 anh T, chị N mới trả thêm cho bà số tiền100.000.000đồng. Số tiền còn lại 200.000.000đồngbà đã đến gia đình chị N, anh T đòi nhiều lần nhưng anh T, chị N không trả cho bà.

Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết, buộc anh Nguyễn Văn T và chị Hoàng Thị N phải trả cho bà số tiền còn nợ lại là 200.000.000 đồng còn thiếu khi mua đất.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là thím ruột bên chồng của anh chị. Năm 2021, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 35h- TBĐ 63-III (thửa mới là thửa 6, TBĐ 26, diện tích 332 m^2 (trong đó có 60m^2 đất ở, 272m^2 đất trồng cây lâu năm) tại TDP Hợp Thành phường Thắng Lợi, TP Sông Công, tỉnh T Nguyên của bà Nguyễn Thị H. Các bên thoả thuận giá

chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*) Hai bên thống nhất giá để làm thủ tục chuyển nhượng ghi trên hợp đồng của lô đất trên là 600.000.000 đồng và tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường Thắng Lợi, đã được cấp giấy CNQSDĐ mang tên Hoàng Thị N. Năm 2022 sau khi có Giấy chứng nhận anh, chị đã xin giấy cấp phép xây dựng nhà, nhưng hiện nay giấy phép đã hết hạn.

Số tiền chuyển nhượng đất anh chị đã thanh toán cho bà H được số tiền là 900.000.000đồng. Đến thời điểm hiện nay, còn nợ lại 200.000.000 đồng như bà H trình bày, anh chị xác định việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Thời điểm sau khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh chị tự mang thước ra đo thì phát hiện đất còn thiếu so với diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng. Do không đủ diện tích đất chuyển nhượng trên hợp đồng nên anh chị đã nhiều lần nhờ đến chính quyền địa phương vào giải quyết nhưng bà H đều không hợp tác. Vợ chồng anh chịcũng đã nhiều lần yêu cầu bà H phải trả đủ diện tích đất đã thỏa thuận theo hợp đồng là 332m^2. Nay bà H có gửi đơn khởi kiện ra Tòa yêu cầu vợ chồng anh chị phải trả nốt số tiền là 200.000.000 đồng theo hợp đồng, anh chịđề nghị bà H đo đạc và trảđúng đủ diện tích đất là 332m^2, thì vợ chồng anh chịsẽ trả nốt số tiền còn lại.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Sông Công trình bày:*** Giấy CNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị H: Căn cứ đơn xin cấp đổi, cấp lại giấy CNQSDĐ đã được UBND phường xác nhận và đề nghị ngày 31/10/2017 kèm theo Văn bản thoả thuận phân chia tài sản thừa kế đã được UBND phường Thắng Lợi chứng thực ngày 23/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công đã thực hiện các thủ tục theo trình tự quy định và điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Văn L ngày 21/11/2017 (được điều chỉnh nội dung xác nhận ngày 21/6/2021) với nội dung "để thừa kế cho bà Nguyễn Thị H sinh năm 1972, địa chỉ: TDP Hợp Thành, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công toàn bộ diện tích thửa 35H tờ bản đồ 63-III theo Văn bản phân chia thừa kế ngày 23/10/2017 (không cấp GCN mới)".

Giấy CNQSDĐ mang tên bà Hoàng Thị N: Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được thiết lập giữa bên chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị H) và bên nhận chuyển nhượng (bà Hoàng Thị N) đã được UBND phường Thắng Lợi chứng thực ngày 08/6/2021 có số chứng thực 124 quyển: 01/2021-SCT/HĐ,GD; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sông Công đã tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp Giấy CNQSDĐ mang tên bà Hoàng Thị N có số vào sổ CS01712, số phát hành DC696943 cấp ngày 21/7/2021 là theo hồ lập và theo thoả thuận của bên chuyển

nhượng và bên nhận chuyển nhượng.Đề nghị Toà án nhân dân thành phố Sông Công xem xét giải quyết theo quy định.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Sông Công trình bày:***Về nguồn gốc đất và quá trình biến động đất đai: Thửa đất số 35H, tờ bản đồ số 63-III, diện tích 365m^2 đất vườn được UBND thị xã Sông Công cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 268881 ngày 14/4/2003 mang tên ông Nguyễn Văn L (là chồng của bà Nguyễn Thị H) có nguồn gốc nhận chuyển quyền từ bố đẻ là ông Nguyễn Văn Vinh, được tách cho một phần đất trong tổng diện tích 3188m^2 của thửa đất 35, tờ bản đồ số 63-III (theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2003). Tháng 8/2006 đã chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi 33m^2 để giao cho Trung tâm Y tế Sông Công. Tháng 11/2006 đã được UBND thị xã Sông Công cho chuyển mục đích một phần thửa đất diện tích 60m^2 sang đất ở.

Do ông Nguyễn Văn L chết (năm 2010), các thành phần được hưởng thừa kế đã có văn bản thỏa thuận để bà Nguyễn Thị H (là vợ ông Nguyễn Văn L) nhận di sản thừa kế toàn bộ thửa đất 35h, tờ bản đồ số 63-III, diện tích 332m^2 (trong đó: 60m^2 đất ở và 272m^2 đất vườn) và chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị H ngày 21/11/2017 (không cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tháng 6/2021 bà Nguyễn Thị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Hoàng Thị N. Các bên đã làm các thủ tục theo quy định.Ngày 21/7/2021, bà Hoàng Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 26, thửa đất số 60, diện tích 60m^2 đất ở và 272m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công.

Về công tác trích lục, chỉnh lý thửa đất:Năm 2020 bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị đo đạc chỉnh lý thửa đất gửi Chi nhánh. Sau khi kiểm tra, thiết lập bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất và căn cứ theo hồ sơ chuyển nhượng năm 2003, hồ sơ chuyển mục đích năm 2006. Ngày 27/5/2021, Chi nhánh đã thiết lập bản trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019 là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 26, diện tích 60m^2 đất ở và 272m^2 đất trồng cây lâu năm *(theo bản đồ đo đạc năm 1986-1987 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 35h, tờ bản đồ số 63-III)*.Bản trích lục, chỉnh lý do Chi nhánh lập ngày 27/5/2021 về vị trí, diện tích, ranh giới pháp lý thửa đất không thay đổi và phù hợp với hồ sơ chuyển quyền năm 2003. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, T Nguyên đã thụ lý vụ án, tiến hành hòa giải cho các bên đương sự nhiều lần nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án , vì vậy vụ kiện phải đưa ra xét xử công khai tại phiên toà hôm nay.

Trong phần tranh luận, các đương sự không có ý kiến gì tranh luận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sông Công, T Nguyên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án, đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng là nguyên đơn , bị đơn, người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 26, 39, 147, 271, 273của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;Điều 3; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015;điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án;

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Buộc chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới trả bà H số tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

-Về chi phí tố tụng: Buộc chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới trả bà H số tiền xem xét thẩm định, định giá là 10.000.000đồng (*Mườitriệu đồng*).

-Án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị N phải liên đới chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 200.000.000đồng, Toà án thụ lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp là "Kiện đòi tài sản" là tiền. Quá trình giải quyết cả nguyên đơn bị đơn đều xác định số

tiền 200.000.000 đồng là số tiền còn nợ, chưa thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, nên xác định lại đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hvới bị đơn, chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T, vụ ánthuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 và khoản 12 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn chị N, anh T cư trú tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Về nội dung:

[2.1]. Bà Nguyễn Thị H khởi kiện, yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn T và chị Hoàng Thị N phải trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng, là số tiền còn thiếu khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 332 m^2 đất(trong đó có 60m^2 đất ở, 272m^2 đất trồng cây lâu năm), tạithửa đất 35h, tờ bản đồ số 63-III (thửamới là số 6, TBĐ 26) tại TDP Hợp Thành phường Thắng Lợi, TP Sông Công.Đất hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Thị N.

[2.2]. Chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T xác nhận anh chị còn nợ bà Nguyễn Thị H số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000đ là đúng. Lý do anh chị chưa đồng ý trả cho bà H số tiền này là do diện tích đất thực tế được nhận, so với diện tích đất chuyển nhượng trong Hợp đồng ngày 08/6/2021 và Giấy chứng nhận số DC 596943 cấp ngày 21/02/2021 mang tên bà Hoàng Thị N còn thiếu 36,4m^2.Anh chị yêu cầu bà H đo đạc lại trả anh chị đủ diện tích đất là 332m^2, vợ chồng anh chị sẽ có trách nhiệm trả nốt số tiền còn lại là 200.000.000đồng.

[3].Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H:

[3.1].Nguyên đơn và phía bị đơn đều cùng thống nhất thừa nhận: Ngày 08/6/2021, bà Nguyễn Thị H ở tại TDP Hợp Thành phường Thắng Lợi, TP Sông Công đã Hợp đồng chuyển nhượng cho chị Hoàng Thị N quyền sử dụng thửa đất 35h, tờ bản đồ 63-III, diện tích 332m^2 (60m^2Đất ở, 272m^2 Cây lâu năm), địa chỉ thửa đất phường Thắng Lợi, TP Sông Công; giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 600.000.000đồng, số tiền thực tế theo thỏa thuận là 1.100.000.000đồng. chị N đã thanh toán được số tiền 900.000.000đ, còn nợ lại 200.000.000 đồng. Bà N đã nhận đất, đến ngày 21/02/2021 UBND TP Sông Công đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số DC 596943cho chị Hoàng Thị N. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2].Theo bà H: Bà và vợ chồng N-T thỏa thuận mua bán chuyển nhượng cả thửa đất 35h, TBĐ 63-III, không thỏa thuận mua bán theo diện tích m2 đất. Tuy nhiên, khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng phải ghi rõ diện tích nên đã thống nhất ghi theo số diện tích được ghi trong bản đồ của thửa đất số 35h. Trên thực tế, hai bên tiến hành giao nhận thửa đất chuyển nhượng số 35h. Thửa đất 35h(nay là thửa 60 đứng tên chị N)về ranh giới đã có tường rào xung quanh xây dựng từ nhiều năm trước, khi chuyển nhượng cho đến nay, không có sự thay đổi về hiện trạng đất....

[3.3]. Chị N và anh T thừa nhận khi thực hiện chuyển nhượng đất mặc dù không mua theo diện tích m^2 mà thống nhất lấy theo diện tích theo thửa đất, hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể, nhưng do bà H cam kết đủ diện tích như trong BĐĐC, nên anh chị mới nhất trí mua với giá tiền 1,1tỷ. Nay diện tích thực tế bị thiếu 36,4m^2, nên giá tiền chuyển nhượng 900 triệu là phù hợp với diện tích, số tiền 200.000.000đồng còn thiếu, bà H trả đủ đất thì anh chị sẽ trả.

[3.4]. Kết quả xem xét thẩm định của Tòa án ngày 24/8/2022, hiện trạng sử dụng thửa đất 35h (nay là thửa đất số 60), tờ BĐ số 26, diện tích thực tế là 295,6m^2, theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1. Cụ thể:

+ Phía Bắc tiếp giáp tường rào của Trung tâm y tế TP. Sông Công;

+ Phía Nam tiếp giáp đường giao thông;

+ Phía Đông tiếp giáp Công ty dược (đã có tường rào);

+ Phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Văn Vinh (đã có tường xây rõ ràng);

[4]. Như vậy có thể xác định, giữa bà H và vợ chồng chị N, anh T đã tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 35h, tờ BĐ 63-III, không thỏa thuận mua bán theo diện tích đất. Khi chuyển nhượng, hai bên không tiến hành đo đạc lại, mà thống nhất lấy diện tích được ghi trong bản đồ địa chính làm diện tích chuyển nhượng ghi vào trong hợp đồng. Thửa đất 35h khi chuyển nhượng, các hộ giáp ranh liền kề đã có tường xây kiên cố làm ranh giới. Hiện trạng đất trước và sau khi chuyển nhượng không có sự thay đổi.

[4.1].Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện giữa các bên ngày 06/8/2021 đã hoàn thành về trình tự thủ tục cũng như thực tế, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ, bà H đã tiến hành giao đất và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng cho chị N, chị N và anh T đã nhận đất và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng, thực hiện việc kê khai cấp QSD đất theo pháp luật, anh chị

cũng đã xin cấp phép xây dựng từ đầu năm 2022để chuẩn bị xây dựng công trình trên đất, đã thanh toán phần lớn giá trị theo hợp đồng thỏa thuận mà không có ý kiến thắc mắc gì, như vậy đồng nghĩa là anh chị đã chấp nhận diện tích thực tế của thửa đất, nên còn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại chưa thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/8/2021với số tiền là 200.000.000đồng.

[4.2].Từ khi tiến hành chuyển nhượng cho đến nay không có biến động (*các thửa đất giáp ranh đều đã có tường xây làm ranh giới rõ ràng*). Theo ý kiến của cơ quan chuyên môn: "*Sau khi kiểm tra, thiết lập bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất và căn cứ theo hồ sơ chuyển nhượng năm 2003, hồ sơ chuyển mục đích năm 2006. Ngày 27/5/2021, Chi nhánh đã thiết lập bản trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính đo đạc năm 2018-2019 là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 26, diện tích 60m^2 đất ở và 272m^2 đất trồng cây lâu năm (theo bản đồ đo đạc năm 1986-1987 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 35h, tờ bản đồ số 63-III).Bản trích lục, chỉnh lý do Chi nhánh lập ngày 27/5/2021 về vị trí, diện tích, ranh giới pháp lý thửa đất không thay đổi và phù hợp với hồ sơ chuyển quyền năm 2003*".

[4.3].Nay chị N, anh T cho rằng diện tích đất đã mua bị thiếu là không có căn cứ, vì thỏa thuận ban đầu khi mua bán là mua thửa đất 35h với giá tiền 1,1 tỷ, chứ không phải thỏa thuận mua bao nhiêu tiền/1m^2 đất. Số diện tích đất 332m^2 là do các bên đồng ý lấy theo số diện tích của thửa đất số 35h được ghi trong BĐĐC (*thửa đất số 35h là phần diện đất còn lại sau khi chia tách của thửa đất số 35*), các bên đã tiến hành giao nhận và chỉ ranh giới chuyển nhượng, do vậy anh T, chị N phải chịu trách nhiệm thanh toán theo số tiền đã thỏa thuận.

[4.4]. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ để chấp nhận. Buộc chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền chuyển nhượng QSD đất chưa thanh toán là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).Do bà H không yêu cầu chị N phải trả lãi do chậm thanh toán, nên Hội đồng không giải quyết.

[5]. Án phí và chi phí tố tụng:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận, nên bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 5.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Chị N và anh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước, theo quy định của pháp luật.

[5.2]. Về chi phí tố tụng: Anh T và chị N phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 10.000.000đ. Do bà H đã nộptạm ứng, nên anh T và chị N có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền này.

Bà H được quyền nhậnsố tiền 10.000.000đ do anh T, chị N có trách nhiệm trả.

[6].Xét quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 166, Điều 266,Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015;điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Buộc chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới trả bà H số tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền xem xét thẩm định, định giá, đo đạc là 10.000.000đồng (*Mườitriệu đồng*).

3.Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Hoàng Thị N phải liên đới chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp ngày theo biên lai số 0001104 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

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, người phải thi hành án 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, 9 của 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:
- TAND tỉnh TN;
- VKSND TPSCTN;
- Chi cục THADS TPSCTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bình