TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2023/DS-ST
Ngày: 23 - 6 - 2023
V/v "Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Ông Nguyễn Chí Lin

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp "Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1965;

  Địa chỉ: Số G, Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ liên hệ: Số D Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kiều Mộng T, sinh năm 1979;

  Ông Lê Bách Tùng G, sinh năm 1985.

  Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1962.

  Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Huỳnh Thanh N, sinh năm 1971.

  Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Ông K, bà T có mặt; bà H, ông G, ông N có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn K *trình bày như sau:*

Ngày 28/8/2019, bà Nguyễn Thị Ú có ký giấy nhận tiền cọc với ông Lê Bách Tùng G và bà Lê Thị Kiều Mộng T về việc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 616, 614 tờ bản đồ 21 chiều ngang 9m, chiều dài 50m, tông diện tích 450m^2 đất tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Với giá chuyển nhượng 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng). Bà Ú đã đặt cọc cho ông G, bà T số tiền là 1.590.000.000đồng. Ngày 11/9/2019, bà Ú có đặt cọc thêm cho ông G số tiên là 700.000.000đồng có mẹ ông G là bà Phạm Thị H ký tên. Ngày 22/5/2022, bà Ú thanh toán tiếp cho ông G số tiên là 650.000.000đồng. Bên cạnh việc mua bán đất đai ông G có mượn bà Ú số tiên tiền 220.000.000đồng. Vừa qua tôi được biết ông G, bà T đã làm thu tục sang tên trên giây chứng, nhận quyên sử dụng đất của hai thửa đất 614, 616 tờ bản đồ số 21 sang tên bà Lê Thị Kiều Mộng T. Ngày 6/5/2022, bà T có yêu cầu bà Ú hỗ trợ bà số tiền là 30.000.000đồng chí phí làm giấy chứng nhận quyên sử dụng đất để chuyển nhượng sang cho bà Ú. Sau khi giấy chứng nhận sang tên bà T tôi có yêu cầu ông G, bà T thực hiện hợp đồng chuyên nhượng quyển sử dụng đất theo hợp dồng đặt cọc đã ký ngày 28/8/2019 nhưng ông G, bà T không đồng ý.

Trước đây bà Ú khởi kiện yêu cầu: Hủy giấy nhận tiền cọc mà hai bên đã ký vào 28/8/2019; Buộc ông Lê Bách Tùng G và bà Lê Thị Kiều Mộng T phải liên đới trả cho bà Ú số tiên cọc là 2.290.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 2.290.000.000đồng; Buộc ông, Lê Bách Tùng G và bà Lê Thị Kiều Mộng T phải liên đới trả cho bà Ú số tiên 650.000.000đ mà bà Ú đã thanh toán thêm cho ông G, bà T theo giấy nhận cọc ngày 28/8/2019; Buộc ông Lê Bách Tùng G trả cho bà Ú số tiên là 220.000.000đồng mà ông G đã mượn; Buộc bà Lê Thị K1 Mộng Thúy phải trả lại cho bà số tiền là 30.000.000 đồng là số tiền mà bà T đã nhận để hỗ trợ bà T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 về việc chuyển nhượng phần diện

tích 500m^2 thuộc một phần thửa 616, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp B, xã Đ vị trí đất cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2023. Bà Ú đồng ý thanh toán hỗ trợ thêm số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) cho bà Lê Thị K1 Mộng Thúy để cho đủ 500m^2 để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đối với các giấy nợ, tiền giao trong hợp đồng đặt cọc và nhận tiền làm hồ sơ chuyển nhượng cũng như số tiền trình bày trong đơn khởi kiện là tiền vay nhưng thực chất các bên xác định là tiền thực hiện hợp đồng nên không còn giá trị.

Bị đơn bà Lê Thị Kiều Mộng T *trình bày:* Bà là chị ruột của Lê Bách Tùng G, là con của bà Phạm Thị H. Hiện nay thửa 616, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp B, xã Đ do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc các bên có thỏa thuận đặt cọc cũng như số tiền đã nhận như nguyên đơn trình bày. Nay bà Nguyễn Thị Ú khởi kiện bà, bà có ý kiến như sau: Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 về việc chuyển nhượng phần diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa 616, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp B, xã Đ vị trí đất cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2023. Bà Ú phải tiếp tục thanh toán tiến số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) cho bà.

Bị đơn ông Lê Bách Tùng G *trình bày trong bản tự khai và Biên bản lấy lời khai cùng ngày 30/5/2023 như sau:* Trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Ú, bà có ý kiến thống nhất ý kiến của chị ông là bà Lê Thị Kiều Mộng T là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Ú theo giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 về việc chuyển nhượng phần diện tích 500m^2 thuộc thửa đất 616, tờ bản đồ số 21. Bà Ú phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng). Ngoài ra vì bận công việc nên ông có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và ngĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N *trình bày:* Ông là chồng của bà Lê Thị Kiều Mộng T. Trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ú ông có ý kiến thống nhất theo ý kiến của vợ ông là bà Lê Thị Kiều Mộng T, không có ý kiến gì khác. Ngoài ra vì bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi và ngĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H *trình bày:* Bà là mẹ ruột của Lê Bách Tùng G. Trước đây con bà là Lê Bách Tùng G có vay nhiều lần của bà Nguyễn Thị Ú số tiền cụ thể bao nhiêu thì bà không biết. Sau nay bà Ú cho vay nhiều thì mới tới nhà bà yêu cầu trả tiền và yêu cầu bà bán phần đất cho bà Ú. Giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 bà có ký tên vào dòng người làm chứng và phần đất đặt cọc này là gia đình thỏa thuận chia cho ông G, sau này không có tiền nên gia đình thống nhất bán cho bà Ú để trừ nợ. Tuy nhiên theo thỏa thuận thì diện tích ngang 09m dài 50m không đủ diện tích tách thửa nên tranh chấp. Nay bà Ú khởi

kiện bà có ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận với con tôi chia thêm 50m^2 để tròn 500m^2 để tách thửa chuyển nhượng cho bà Ú. Bà không đồng ý hủy hợp đồng và trả tiền cọc và phạt cọc như yêu cầu của bà Ú. Do đã già sức khỏe không tốt nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án các cấp.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải nhưng ông Lê Bách Tùng G vắng mặt. Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2022 thể hiện phần đất tranh chấp là đất trống, không có vật kiến trúc cây trồng có giá trên đất. Theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2023 ngày 02/01/2023 do công ty TNHH Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2023 thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, diện tích thực tế là: 500 m^2, có tứ cận:

- Đông giáp: thửa đất số 616 (pcl)

- Tây giáp: Giáp đường Đ

- Nam giáp: thửa 1461

- Bắc giáp: thửa số 614

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 thửa đất số 616 đã được các bên thống nhất theo mảnh trích đo. Việc thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000đồng theo yêu cầu của bà K2 đã được bà Ú thanh toán xong như vậy về số tiền chuyển nhượng bên bà Ú đã thanh toán hết cho bà K2. Về tiền chi phí đo đạc thẩm định giá và án phí nguyên đơn tự nguyện chịu. Vì vậy đề ghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn bà T trình bày: Phần diện tích 500m^2 thửa đất số 616 do bà đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất trên bà đang quản lý sử dụng không có cầm cố thế chấp cho ai. Trước khi mở phiên tòa bà Ú đã thanh toán thêm số tiền 1.000.000.000đồng nên bà xác định tiền chuyển nhượng bà Ú đã thanh toán xong. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 500m^2 thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho cho bà Nguyễn Thị Út .

Tại phiên tòa, các bên đương sự có ý kiến thỏa thuận tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 500m^2 thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho cho bà Nguyễn Thị Út . Bà Nguyễn Thị Ú đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Lê Thị Kiều Mộng T số tiền 1.000.000.000đồng việc thanh toán đã thực hiện xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500m^2 thửa đất số 616 và các bên đã thực hiện thanh toán xong về số tiền chuyển nhượng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 500m^2 thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho cho bà Nguyễn Thị Út . Bà Nguyễn Thị Ú đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Lê Thị Kiều Mộng T số tiền 1.000.000.000đồng việc thanh toán đã thực hiện xong nên không đề cập giải quyết. Vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị Ú nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ theo Giấy nhận cọc ngày 28/8/2019, ngày 24/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ú với ông Lê Bách Tùng G, bà Lê Thị Kiều Mộng T và tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Lê Bách Tùng G, bà Lê Thị Kiều Mộng T. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là vụ án tranh chấp về bất động sản tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Lê Bách Tùng G; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N, bà Phạm Thị H có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Lê Bách Tùng G, ông

Huỳnh Thanh N và bà Phạm Thị H là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Phần diện tích đất các bên tranh chấp có diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An mà các bên đang tranh chấp hiện nay do bà Lê Thị Kiều Mộng T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 637047 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 19/4/2017.

[2.2]. Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú có yêu cầu hủy giấy nhận tiền cọc mà hai bên đã ký vào 28/8/2019; buộc ông G và bà T phải liên đới trả cho bà Ú số tiên cọc là 2.290.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 2.290.000.000đồng; Buộc ông G và bà T phải liên đới trả cho bà Ú số tiên 650.000.000đồng mà bà Ú đã thanh toán thêm cho ông G, bà T theo giấy nhận cọc ngày 28/8/2019; Buộc ông G trả cho bà Ú số tiên là 220.000.000đồng mà ông G đã mượn; Buộc bà T phải trả lại cho bà số tiền là 30.000.000 đồng. Quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 về việc chuyển nhượng phần diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa 616, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp B, xã Đ vị trí đất cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2023. Đối với các giấy thể hiện việc vay tiền trong hợp đồng đặt cọc và nhận tiền làm hồ sơ chuyển nhượng cũng như số tiền trình bày trong đơn khởi kiện thực tế là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao để thực hiện hợp đồng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú do ông Huỳnh Tuấn K đại diện ủy quyền và bị đơn bà Lê Thị Kiều Mộng T cũng như văn bản ý kiến của bị đơn ông Lê Bách Tùng G và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N, bà Phạm Thị H đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 đối với diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 637047 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Kiều Mộng T ngày 19/4/2017. Đất có tứ cận:

Đông giáp: thửa đất số 616 (pcl)

Tây giáp: Giáp đường Đức Hòa Thượng

Nam giáp: thửa 1461

Bắc giáp: thửa số 614

(Diện tích đất Theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2023 ngày 02/01/2023 do công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2023).

[2.4] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Phù hợp với Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định

ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An.

Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2.5]. Về số tiền thanh toán: Nguyên đơn thống nhất về việc ký Giấy nhận cọc ngày 28/8/2019 để bà Nguyễn Thị Ú nhận chuyển nhượng từ ông Lê Bách Tùng G, bà Lê Thị Kiều Mộng T quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa đất số 616 với giá sang nhượng là 3.000.000.000đồng nhưng thực tế bà Ú đã thanh toán được tổng cộng số tiền là 3.190.000.000đồng theo giấy nhận cọc, giấy nợ và trong quá trình giải quyết vụ án theo văn bản thỏa thuận ngày 23/6/2023 bà Nguyễn Thị Ú có thanh toán thêm cho bà Lê Thị Kiều Mộng T, ông Huỳnh Thanh N số tiền 1.000.000.000đồng nên tổng cộng giá chuyển nhượng là 4.100.000.000đồng và đã thanh toán xong không yêu cầu Tòa án giải quyết điều này được bị đơn thừa nhận nên đây được xem là các tình tiết sự thật của vụ án, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 và Điều 93 Luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.6]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú do ông Huỳnh Tuấn K đại diện ủy quyền tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 16.600.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bà Nguyễn Thị Ú đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

[3] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 26, Điều 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: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú do ông Huỳnh Tuấn K đại diện ủy quyền tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 246, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 8, Điều 328 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định

ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú đối với bị đơn ông Lê Bách Tùng G và bà Lê Thị Kiều Mộng T về việc tranh chấp "Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú do ông Huỳnh Tuấn K đại diện với bị đơn ông Lê Bách Tùng G và bà Lê Thị Kiều Mộng T và ông Huỳnh Thanh N về việc tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 637047 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Kiều Mộng T ngày 19/4/2017 cho bà Nguyễn Thị Út . Đất có tứ cận như sau:

Đông giáp: thửa đất số 616 (pcl)

Tây giáp: Giáp đường Đức Hòa Thượng

Nam giáp: thửa 1461

Bắc giáp: thửa số 614

(Diện tích đất Theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2023 ngày 02/01/2023 do công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2023).

Bà Nguyễn Thị Ú, bà Lê Thị Kiều Mộng T và ông Huỳnh Thanh N có trách nhiệm liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Bà Lê Thị Kiều Mộng T và ông Huỳnh Thanh N có trách nhiệm thực hiện việc chuyển nhượng, giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 637047 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho bà Lê Thị Kiều Mộng T ngày 19/4/2017 đối với thửa đất số 616, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Nguyễn Thị Ú tự nguyện chịu chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá số tiền là 16.600.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ú đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú tự nguyện chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền mà bà Nguyễn Thị Ú đã nộp là 56.740.000đồng theo biên lai thu số 0006868 ngày 14/6/2022 để thi hành. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ú số tiền chênh lệch là 56.440.000đồng.

3. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Thành