TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 205/2022/DS-ST
Ngày 16 – 8 – 2022
V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lâm Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Dân

2. Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Bích Như – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 455/2020/TLST-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1973 và bà Trần Thị C, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: số 177, khóm 3, phường Tân T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Cái Thị M, sinh năm 1946; Địa chỉ: ấp 2, xã Tân T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Chị Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp 2, xã Tân T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Ngọc Mênh: Ông Dương Công L, sinh năm 1983; nơi cư trú: số 112, đường Tô Hiến T, khóm 8, phường A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau - Là người đại diện theo ủy quyền của chị M tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2020 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Trần Tấn Đ và bà Trần Thị C (nguyên đơn) trình bày:

Vào ngày 11/5/2002, ông bà nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 07m, chiều dài tính từ mé sông đến hết hậu tọa lạc tại ấp 2, xã Tân T, thành phố Cà Mau của ông Trần Văn S, bà Cái Thị M với giá là 24.500.000 đồng (giá 01m ngang là 3.500.000đ), phần đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông Phan Văn M, phía Tây giáp sông Bình Định, Phía Nam giáp đất còn lại của ông S và phía Bắc giáp đất ông Trần Văn Bh. Lúc nhận chuyển nhượng, hai bên có làm tờ giấy thỏa thuận sang nhượng đất có ông Trần Thanh S là con của ông S, bà M chứng kiến và được Ủy ban nhân nhân xã Tân T chứng thực.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông S và bà M nói với ông bà phần đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông bà chỉ trả trước cho ông S, bà M số tiền là 18.000.000 đồng, số tiền còn lại là 6.500.000 đồng thỏa thuận thanh toán sau khi ông S, bà M trả nợ cho Ngân hàng đem giấy về cho ông bà làm thủ tục chuyển quyền xong sẽ trả đủ. Tuy đã gặp ông S nhiều lần để yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục theo thỏa thuận nhưng ông S chỉ hứa mà không thực hiện. Đến năm 2019, ông S chết thì ông bà mới biết phần đất nhận chuyển nhượng ông S, bà M đã tặng cho con là chị Trần Thị Ngọc M đứng tên toàn bộ diện tích đất nên ông, bà đã liên hệ với chị M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chị M cố tình tránh né, không thực hiện. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu bà Cái Thị M và chị Trần Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 11/5/2002.

Mặc dù, trong tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 11/5/2002 không ghi rõ tổng diện tích đất sang nhượng là bao nhiêu nhưng có nêu rõ vị trí tứ cận và chiều ngang 07m, chiều dài từ mé sông vô hết hậu đất. Hiện nay, phần đất này vẫn là đất trống không có công trình kiến trúc xây dựng trên đất cũng không trồng cây trái, hoa màu gì trên đất và có tứ cận đúng như lúc thỏa thuận sang nhượng nên tại phiên tòa, ông Đ cùng bà C xác định không biết vợ chồng ông S trả nợ cho Ngân hàng lúc nào và tặng cho toàn bộ diện tích đất cho chị M khi nào vì vợ chồng ông S không cho ông bà biết. Nay chị M được vợ chồng ông S tặng cho toàn bộ diện tích đất trong đó có một phần diện tích đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp riêng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị M vào ngày 11/6/2019 với diện tích là 4522,4m^2 và phần diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng có vị trí nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tại phiên tòa, ông Đ và bà C cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích ngang 07m, dài 67,45m tiếp giáp với thửa đất số 286 còn phần đất từ mé sông đo lên lộ nhựa có diện tích ngang 07m, dài ông bà không xác định được nhưng phần đất từ mé sông đến lộ nhựa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị M thể hiện thì nhà nước không cấp giấy và theo hiểu biết của ông bà phần đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước, ai có đất phía trên tiếp giáp

phần đất này thì được quyền sử dụng, khai thác. Vì vậy, ông bà không yêu cầu phần đất từ mé sông đến lộ mà chỉ yêu cầu chị M là người được vợ chồng ông S tặng cho toàn bộ phần diện tích đất nêu trên tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 11/5/2002 giao phần đất có diện tích 472,15m^2 (ngang 07m, dài 67,45m), ông bà sẽ trả số tiền còn lại cho chị M mà không đặt ra yêu cầu bà M cùng những người con còn lại của ông S, bà M gồm: Trần Thị M1, Trần Thị M2, Trần Văn H, Trần Văn N, Trần Văn T, Trần Văn T1 và Trần Văn B cùng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đặt ra yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S, bà M với chị M vào ngày 28/5/2019 và ngày 13/6/2019. Đồng thời, thống nhất với giá mà Công ty cổ phần Thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ đã định giá giá đất là 1.300.000 đồng/m^2 và không yêu cầu chị M hoàn trả lại chi phí đo đạc, định giá phần đất tranh chấp. Ngoài ra, ông Đ và bà C không yêu cầu gì thêm.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Ngọc M (bị đơn) trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Trần Văn S, bà Cái Thị M tạo lập, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H139373 vào ngày 10/8/1996 với diện tích 19.925m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông S và bà M quản lý, sử dụng phần đất trên. Đến ngày 28/5/2019 và ngày 13/6/2019, ông S cùng bà M tặng cho toàn bộ diện tích đất nêu trên cho chị Trần Thị Ngọc M quản lý, sử dụng và toàn quyền sở hữu, chị M cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 11/6/2019 với diện tích là 4522,4m^2 thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 9 (trước đây thuộc thửa số 327, tờ bản đồ số 8 theo bản đồ 299), phần diện tích đất còn lại được chỉnh lý sang tên chị M ở trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Văn S vào ngày 10/8/1996.

Ông S và bà M chung sống với nhau có 09 người con gồm: Trần Thị M1, Trần Thị M2, Trần Văn S (đã chết), Trần Văn H, Trần Văn N, Trần Thị Ngọc M, Trần Văn T, Trần Văn T2 và Trần Văn B. Ngày 16/8/2019, ông S chết không để lại di chúc tuy nhiên, phần đất chị M được ông S tặng cho trước khi ông S chết nên những người con còn lại (trừ chị M) và bà M không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất này, cũng không phát sinh quyền thừa kế tài sản của ông S. Hơn nữa, theo chị M cho biết ông S, bà M không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đ, bà C. Hiện phần đất của ông S đã tặng cho hết cho chị M, chị M cũng đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đó, chị M không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà C bởi việc chuyển nhượng không có thật, vì theo Công văn số 214 ngày 08/6/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam chi nhánh thành phố Cà Mau xác định ông S vay vốn tại Ngân hàng vào năm 2017 đến năm 2019, ông S tất toán nợ vay nên việc ông Đ, bà C cho rằng khi nhận chuyển nhượng thì phần đất của ông S đang thế chấp tại Ngân hàng là không đúng. Hơn nữa, lời khai của ông Lê Văn Tôn cho rằng do ông Trần Văn Sm nợ tiền của ông Đ nên mới lấy

phần đất của ông S để cố cho ông Đ đều đó chứng tỏ ông S, bà M không có chuyển nhượng đất cho ông Đ. Từ lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà C.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với việc giải quyết vụ án, với các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ, bà C với vợ chồng ông S là có thật tuy nhiên, hợp đồng trên chưa hoàn thành nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc chị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 11/5/2002 nhưng buộc chị M trả lại số tiền 18.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá đất đã được thẩm định giá cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 2, xã Tân T, thành phố Cà Mau là của ông Trần Văn S đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 139373 vào ngày 10/8/1996 với tổng diện tích là 19.925m^2. Nguyên đơn cho rằng vào ngày 11/5/2002, ông S cùng vợ là bà Cái Thị M đã chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 phần đất có diện tích ngang 07m, chiều dài tính từ mé sông đến hết hậu có tứ cận: Phía Đông giáp ông Phan Văn Mi, phía Tây giáp sông Bình Định, Phía Nam giáp đất còn lại của ông S và phía Bắc giáp đất ông Trần Văn B với giá là 24.500.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm tờ thỏa thuận sang nhượng, có chính quyền địa phương chứng thực. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã nhiều lần đến gặp ông S để yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng nhưng ông S lấy lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng chưa lấy về nên hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện. Năm 2019, ông S chết nhưng trước khi chết, ông S cùng bà M tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho chị M và chị M đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 275965 vào ngày 11/6/2019, còn phần diện tích đất còn lại được chỉnh lý sang tên chị M vào ngày 18/6/2019, việc tặng cho này nguyên đơn không biết và trong phần diện tích đất mà chị M được cấp riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng số CR 275965 có phần đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng với diện tích 472,15m^2 (ngang 07m, dài 67,45m) có tứ cận: phía Bắc giáp thửa 286 cạnh dài 67,45m, phía Nam tiếp giáp phần đất còn lại của chị Mênh cạnh dài 67,45m, phía tây giáp lộ chiều rộng 07m và phía Đông giáp thửa 271 chiều rộng 07m. Sau khi ông S chết, nguyên đơn mới biết được việc tặng cho đất cho chị M nên đã liên hệ với chị M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng

chị M chỉ hứa hẹn mà không thực hiện việc giao đất còn cố tình né tránh, riêng bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên các đương sự xảy ra tranh chấp.

[3] Xét nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với ông S, bà M về hình thức hợp đồng chuyển nhượng mặc dù chỉ làm giấy tay nhưng có người chứng kiến ký tên, có xác nhận của Ban nhân dân ấp 2 và Ủy ban nhân dân xã Tân T, thành phố Cà Mau. Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất của ông S, bà M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy người đại diện hợp pháp của chị M cho rằng việc chuyển nhượng đất không có xảy ra mà do ông Trần Thanh S(con ông S, hiện đã chết) nợ tiền của nguyên đơn nên lấy phần đất của ông S để cầm cố cho nguyên đơn, riêng bà M cùng các người con của ông S và bà M có ý kiến bằng văn bản xác định không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc nợ tiền, việc cầm cố đất, không có bất kỳ giấy tờ tài liệu nào chứng minh tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 11/5/2002 là giả và ông S, bà M bị ép buộc ký tên vào tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên hoặc tại thời điểm chuyển nhượng, ông S và bà M mất năng lực hành vi dân sự bởi lẽ, nếu ông S nợ tiền nguyên đơn thì vì sao không lấy tài sản của cá nhân ông S để cầm cố, thế chấp cho nguyên đơn nhằm đảm bảo cho khoản nợ thiếu của nguyên đơn mà cầm cố đất của ông S, bà M. Hơn nữa, trong nội dung tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất cũng không thể hiện việc cầm cố đất và trước khi chết, ông S cùng bà M đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị M vào các ngày 28/5/2019, 13/6/2019 – Hợp đồng tặng cho được công chứng chứng thực và là cơ sở để Cơ quan quản lý đất đai chỉnh lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu cho chị M. Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với ông S, bà M là có thật và việc chuyển nhượng trên là hợp pháp, tuy việc giao dịch chuyển nhượng diễn ra từ năm 2002 nhưng nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của Bộ luật này giải quyết là phù hợp.

[4] Xét nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trong suốt quá trình tố tụng các đương sự không đưa ra được chứng cứ chứng minh ngoài phần đất ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/8/1996 thì ông S, bà M còn có phần đất khác nên có cơ sở xác định phần đất trên là bất động sản duy nhất của ông S, bà M. Ông S chết vào ngày 16/8/2019, hàng thừa kế thứ nhất của ông S gồm có bà M cùng các con ông S và trước khi chết, ông S cùng bà M đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất được cấp quyền sử dụng vào năm 1996 cho con gái là chị M vào các ngày 28/5/2019, 13/6/2019 nhưng không trừ ra phần diện tích đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không đặt ra yêu cầu xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Bên cạnh đó, giữa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S không ai có tranh chấp gì về việc tặng cho hoặc tranh chấp chia thừa kế phần đất nêu trên với chị M. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với ông S, bà M đã được nguyên đơn thực hiện hai phần ba nghĩa vụ trong khi phần đất trên là tài sản

duy nhất của ông S, bà M đã được tặng cho toàn bộ cho chị M. Như nhận định trên, sau khi ông S chết phát sinh quyền thừa kế nhưng không còn di sản là bất động sản nào khác để chia bởi chị M là người đã được thụ hưởng toàn bộ nên chị M phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 11/05/2002 cho nguyên đơn mà không đặt ra trách nhiệm đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S phải có nghĩa vụ đối với nguyên đơn và họ cũng đã có ý kiến xin vắng mặt trong quá trinh giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hơn nữa, qua xem xét thẩm định chổ vị trí, diện tích phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng hiện là đất trống và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 275965 được cấp cho chị M vào ngày 11/6/2019 nên việc thực hiện hợp đồng vẫn thực hiện được.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất từ mé sông đến hậu đất nhưng tại biên bản xác minh, đo đạc hồ sơ cho tặng ngày 08/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thể hiện phần đất từ lộ hiện hữu đến mé kênh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 139373 được UBND thị xã Cà Mau cấp cho ông Súp vào ngày 10/8/1996 là phần đất trồng lá thuộc thửa đất số 326 tờ bản đồ số 08 có diện tích 500m^2 thì hiện trạng thực tế không còn do bị sạt lỡ nên không cấp giấy đối với thửa đất này, ông S cũng thống nhất, không khiếu nại và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao phần đất có diện tích 472,15m^2 tính từ mé lộ hiện hữu đo lên hậu đất mà không yêu cầu phần diện tích theo thỏa thuận từ mé sông đến lộ hiện hữu, không yêu cầu trả lại phần tiền chênh lệch, không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích đất này là có lợi cho bị đơn.

[5] Với đánh giá, phân tích tại các đoạn [1], [2], [3] và [4] nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn buộc chị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 11/5/2002 và giao phần đất có diện tích 472,15m^2 cho nguyên đơn quản lý, sử dụng mà không đặt ra yêu cầu bà M cùng những người thừa kế của ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp, bởi hiện bà M cùng những người thừa kế của ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh ngoài phần đất ông S, bà M đã tặng cho chị M thì ông S, bà M còn có phần đất khác hoặc còn có tài sản khác để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự theo thỏa thuận chuyển nhượng với nguyên đơn. Tuy nhiên, vị trí thửa đất nhận chuyển nhượng không thay đổi nhưng tứ cận nguyên đơn yêu cầu không đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 275965 được cấp cho chị M vào ngày 11/6/2019 nên cần điều chỉnh cho đúng thực tế, cụ thể phần đất nhận chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 286 chiều dài 67,45m, phía Tây tiếp giáp phần đất còn lại của chị Mênh chiều dài 67,45m, phía Nam giáp lộ chiều rộng 07m và phía Bắc giáp thửa 271 chiều rộng 07m.

Mặt khác, theo thỏa thuận chuyển nhượng nguyên đơn còn thiếu số tiền 6.500.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả nên nguyên đơn phải trả cho chị M phần trượt giá theo giá đất đã định giá là 1.300.000 đồng/m^2, cụ thể: Số tiền nguyên đơn còn thiếu tương đương với diện tích đất nhận chuyển nhượng là 125,27m^2, được tính thành tiền theo giá đã thẩm định là 162.851.000 đồng nên nguyên đơn phải tiếp tục trả số tiền này mà không phải trả số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu cho chị M là hợp lý.

[6] Về chi phí tố tụng, nguyên đơn không đặt ra yêu cầu nên không buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu đối với số tiền trượt giá trả cho bị đơn, riêng chị M chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào các Điều 117, 370, 688 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 158 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn Đ, bà Trần Thị C.

Buộc chị Trần Thị Ngọc M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận sang nhượng đất ngày 11/5/2002 giao cho ông Đ, bà C phần đất có diện tích 472,15m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 275965 được cấp cho chị M vào ngày 11/6/2019 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 286 chiều dài 67,45m, phía Tây tiếp giáp phần đất còn lại của chị Mênh chiều dài 67,45m, phía Nam giáp lộ chiều rộng 07m và phía Bắc giáp thửa 271 chiều rộng 07m.

Ông Đ, bà C có nghĩa vụ trả tiếp cho chị M số tiền nhận chuyển nhượng do trượt giá là 162.851.000 đồng (một trăm sáu mươi hai triệu tám trăm năm mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ ngày chị M có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đ và bà C không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Án phí dân sự sơ thẩm, chị Trần Thị Ngọc M phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng - Chưa nộp).

Ông Trần Tấn Đ, bà Trần Thị C phải chịu án phí là 8.143.000 đồng. Ngày 29/10/2020, ông Đ và bà C đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng theo biên

lai thu số 0000124 được đối trừ, chuyển thu vào ngân sách nhà nước. Ông Đ, bà C còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 7.843.000 đồng (bảy triêu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng – Chưa nộp).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận 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 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;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lâm Hoài Ân