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: 260/2023/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vụ

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Chí Lin;
Bà Võ Thị Kiều Loan;

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Lệ Quân - Thư ký Tòa án, 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 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 về "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 310/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 208/2023/QĐST – DS ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp Tân Hòa, xã Đức Lập H, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lệ: ông Lê Thanh M, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: số 318 Quốc lộ 62, phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An. (theo giấy ủy quyền ngày 04/11/2022, tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh)

Bị đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp Tân Hòa, xã Đức Lập H, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lùng: ông Ngô Ngọc Tấn, sinh năm 1986. (có mặt)

Địa chỉ: số 260/43 E Lưu Hữu Phước, phường 15, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. (theo giấy ủy quyền ngày 06/3/2023 tại Văn phòng Công chứng Trần Hữu Thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1985;

- Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1987;

- Bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: ấp Tân Hòa, xã Đức Lập H, huyện C, tỉnh Long An.

(Ông Hải, ông Thanh, bà Chi vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh M trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 30/05/2014 ông Đ, bà L có lập hợp đồng mua bán nhà và đất với bà L tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập H, huyện Đức Hòa (*hợp đồng lập bằng giấy tay*). Cụ thể chiều ngang 8m *(mặt tiền đường Lục Viên*); chiều dài 32m; diện tích 256 m^2; trên phần đất có 01 căn nhà xây tường, lợp tole. Hai bên thống nhất giá bán đất là: 28.000.000 đồng/01m ngang với giá trị thành tiền là: 8m x 32m = 224.000.000 đồng. Riêng căn nhà có giá trị là: 25.000.000 đồng. Tổng cộng tiền nhà và đất là: 224.000.000 đồng + 25.000.000 đồng = 249.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng bà L có đưa trước cho gia đình ông Đ với số tiền là: 148.000.000 đồng với 03 chỉ vàng 24k (*01 chỉ vàng 24k* = 4.000.000 đồng) là: 12.000.000 đồng

Như vậy, bà L đã đưa cho ông Đ được 160.000.000 đồng nhưng sau đó ông Đ không bán căn nhà nữa, để ông tự dỡ lấy vật liệu cất nhà khác nên trừ lại tiền căn nhà, bà L còn thiếu lại tiền mua đất của ông Đ là: 64.000.000 đồng. Do gia đình ông Đ gặp khó khăn nên vào ngày 30/12/2014 có kêu bà L chuyển nhượng thêm 02m đất chiều ngang, chiều dài hết đất với giá trị thành tiền là: 56.000.000 đồng. Tiền mua thêm 02m ngang cộng với tiền còn thiếu lại là: 64.000.000 đồng + 56.000.000 đồng = 120.000.000 đồng. Bà L đã trả tiền phần mua 02m đất chiều ngang sau này cho bà Phạm Thị Ch là con ruột ông Đ, bà L nhận thay số tiền bán thêm 02m cộng với tiền bà L còn thiếu lại, bà L đã đưa thêm

105.000.000 đồng. Bà L còn thiếu lại 15.000.000 đồng nhưng không có làm giấy biên nhận tiền.

Sau khi giao tiền xong ông Đ, bà L đã cắm ranh đất và bàn giao đất cho bà L là 10m chiều ngang, chiều dài hết đất, cùng với việc ông dỡ một phần mái nhà của ông để bà L xây dựng kiot vào năm 2015 sử dụng buôn bán tạp hóa như hiện nay. Phần còn lại căn nhà ông đã dỡ hết toàn hoàn toàn sau đó. Sự việc gia đình ông Đ bán đất và bàn giao đất cho bà L có các nhân chứng như ông: Bùi Văn Út, ông Nguyễn Văn Lộc, ông Nguyễn Ngọc Danh, ông Bùi Văn Sấm, ông Nguyễn Văn Chung đều biết và có chứng kiến.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L theo quy định pháp luật, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An buộc bà Nguyễn Thị L và các đồng thừa kế là ông Phạm Văn H, Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Ch phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại đối với quyền sử dụng đất đã bán cho bà L cụ thể như sau: chiều ngang 10 m (mặt tiền đường Lục Viên); chiều dài: 32m; diện tích: 320 m^2 (một phần thửa đất số: 74; tờ bản đồ số: 32; Tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa). Bà Trần Thị Hồng L sẽ thanh toán số tiền còn thiếu lại 15.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị L và các đồng thừa kế.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị L do ông Ngô Ngọc Tấn đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Hồng L về việc bà và chồng là ông Đ vào ngày 30/05/2014 ông Đ, bà L có lập hợp đồng mua bán nhà và đất với bà L tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập H, huyện Đức Hòa (hợp đồng lập bằng giấy tay). Cụ thể chiều ngang 8m (mặt tiền đường Lục Viên); chiều dài 32m; diện tích 256 m^2; trên phần đất có 01 căn nhà xây tường, lợp tole. Hai bên thống nhất giá bán đất là: 28.000.000 đồng/ 01m ngang với giá trị thành tiền là: 8m x 32m = 224.000.000 đồng. Riêng căn nhà có giá trị là: 25.000.000 đồng. Tổng cộng tiền nhà và đất là: 224.000.000 đồng + 25.000.000 đồng = 249.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng bà L có đưa trước cho gia đình ông Đ với số tiền là: 148.000.000 đồng với 03 chỉ vàng 24k (01 chỉ vàng 24k = 4.000.000 đồng) là: 12.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày tuy nhiên bà Nguyễn Thị L có yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Hồng L tháo dỡ, di dời ki ốt trả lại cho bà L và các đồng thừa kế phần đất ngang 10, dài 32m thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và trả giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là 300.000.000 đồng/m ngang x 2 m ngang = 600.000.000 đồng, đối với phần đất diện tích ngang 2 m, dài 32 m từ năm 2014 cho đến nay bà L chưa thanh toán cho bà L và các đồng thừa kế, bà L và các đồng thừa kế sẽ giao cho bà L phần đất ngang 8 m, dài 32m đúng vị trí hai bên đã thỏa thuận trong giấy hợp đồng mua bán đất và nhà lập ngày 30/5/2014.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn chấp nhận một phần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Ch vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà L, không trình bày bổ sung.

Các đương sự thống nhất giấy hợp đồng mua bán đất và nhà ngày 30/5/2014; giá chuyển nhượng; biên bản thẩm định ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; Chứng thư thẩm định giá số 346/15/08/2023/TĐG LA-BĐS ngày 15/8/2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức và Mảnh trích đo địa chính số 303/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 27/6/2023 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 28/6/2023.

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 quan điểm giải quyết vụ án: xét "Giấy hợp đồng mua bán đất và nhà" ngày 30/5/2014 (viết tay) thể hiện: ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lệ 8m ngang, dài 32m, diện tích 256m^2, trên phần đất có căn nhà tường, lợp tole, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có thể hiện tứ cận. Giá thỏa thuận là 28 triệu đồng/1m ngang x 8m ngang = 224 triệu đồng, giá căn nhà là 25.000.000 đồng, tổng cộng là 249. 000.000 đồng. Hợp đồng thể hiện bà L đã giao cho bên bán 148.000.000 đồng, có chữ ký xác nhận của ông Đ, bà L, các con là ông H, ông Th và bà Ch.

Sau đó, ông Đ tự tháo dỡ nhà và giao đất nên thỏa thuận bán giá trị căn nhà chấm dứt. Như vậy, giá thỏa thuận 8m ngang theo hợp đồng là 224.000.000 đồng, bà L đã thanh toán được 148.000.000 đồng. Bà L cho rằng có giao 3 chỉ vàng 24K nhưng không chứng minh được nên không có cơ sở xem xét.

Bà L xác định có thỏa thuận mua thêm 2m ngang, không cung cấp được chứng cứ chứng minh nhưng thực tế có việc bàn giao đất, bà L đã xây dựng nhà công khai từ khi nhận đất khoảng 10m ngang, có xác nhận của các người làm chứng là ông Bùi Văn Út (thầu công trình nhà bà Lệ xây trên đất), ông Bùi Văn Sấm (nguyên là trưởng ấp, là người cùng ông Đ, bà L kiểm tra và giao nhận đất thực địa, xác định ranh mốc các bên), ông Nguyễn Văn Lộc (trưởng ấp), ông Nguyễn Văn Chung (phó trưởng ấp).

Về số tiền đã nhận theo hợp đồng là 148.000.000 đồng được ghi nhận trong Giấy hợp đồng mua bán đất và nhà ngày 30/5/2014, tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận có nhận 3 chỉ vàng tương đương 12.000.000 đồng, tổng cộng 160.000.000 đồng; bà Chi thừa nhận tại Biên bản đối chất có nhận 85.000.000 đồng. Như vậy, chứng cứ thể hiện tổng số tiền đã giao nhận là 245.000.000 đồng, tương ứng 8,75m ngang. Việc ký kết thỏa thuận chuyển nhượng tuy viết tay, không tuân thủ về mặt hình thức là công chứng, chứng thực nhưng bà L đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, đã nhận đất và xây dựng công trình kiên cố trên đất nên yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 02/2004 của HĐTP TAND tối cao nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, buộc nguyên đơn thanh toán giá trị đất tương ứng với diện tích đất còn lại theo giá chứng thư thẩm định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 30/12/2022, bà Trần Thị Hồng L nộp đơn khởi kiện bà L, ông H, ông Th và bà Ch phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất chiều ngang 10m chiều dài 32m đất thuộc một phần thửa đất số 74 tờ bản đồ số 32 theo giấy mua bán đất và nhà ngày 30/5/2014 giữa ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị Hồng L. Quan hệ tranh chấp là tranh chấp "hợp đồng 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 Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, 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.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: bà Trần Thị Hồng L khởi kiện nên được xác định là nguyên đơn; Bị đơn là Nguyễn Thị L; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Ch, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th. Việc uỷ quyền của các đương sự hợp lệ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự.

Nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng L có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh Mẫn có mặt; Bị đơn là bà Nguyễn Thị L có mặt, người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Ngô Ngọc Tấn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà bà Phạm Thị Ch, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th (vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). nên Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Những nội dung đương sự thống nhất

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.

Các đương sự thống nhất về việc ký giấy hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 30/5/2014 và số đã nhận số tiền là 160.000.000 đồng và hiện nay diện tích đất tranh chấp do bà Trần Thị Hồng L đang quản lý sử dụng nên đây được xem là các tình tiết sự thật của vụ án, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, Điều 93 Luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; Chứng thư thẩm định giá ngày 346/15/08/2023/TĐG - LA – BĐS ngày 15/8/2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức; Mảnh trích đo địa chính số 303/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 27/06/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 28/6/2023.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng L và bị đơn bà Nguyễn Thị L, thấy rằng:

[6.1] Về nội dung vụ án: vào ngày 30/05/2014 ông Đ, bà L có lập hợp đồng mua bán nhà và đất với bà Trần Thị Hồng L tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa (hợp đồng lập bằng giấy tay) cụ thể chiều ngang 8m (có thể hiện tứ cận) chiều dài 32m; diện tích 256 m^2; trên phần đất có 01 căn nhà xây tường, lợp tole. Hai bên thống nhất giá bán đất là: 28.000.000 đồng/ 01m ngang với giá trị thành tiền là: 8m x32m = 224.000.000 đồng. Riêng căn nhà có giá trị là: 25.000.000 đồng. Tổng cộng tiền nhà và đất là: 224.000.000 đồng + 25.000.000 đồng = 249.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng bà L có đưa trước cho gia đình ông Điếm với số tiền là: 148.000.000 đồng với 03 chỉ vàng 24k (01 chỉ vàng 24k = 4.000.000 đồng) là: 12.000.000 đồng. Như vậy, bà L đã trả cho ông Đ được 160.000.000 đồng nhưng sau đó ông Đ đổi ý không bán căn nhà nữa, để ông tự dỡ lấy vật liệu cất nhà khác nên trừ lại tiền căn nhà, bà L còn thiếu lại tiền mua đất của ông Đ là: 64.000.000 đồng. Do gia đình ông Đ gặp khó khăn nên vào ngày 30/12/2014 có chuyển nhượng tiếp cho bà L 02m ngang đất, chiều

dài hết đất với giá trị thành tiền là: 56.000.000 đồng. Tuy bà Lệ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng 2 m ngang đất nhưng thực tế có việc bàn giao đất, bà L đã xây dựng công khai ki ốt (nhà) bán tạp hóa từ khi nhận đất gần10m ngang, có xác nhận của các người làm chứng là ông Bùi Văn Út (thầu công trình nhà bà Lệ xây trên đất), ông Bùi Văn Sấm (nguyên là trưởng ấp, là người cùng ông Điếm, bà L kiểm tra và giao nhận đất thực địa, xác định ranh mốc các bên), ông Nguyễn Văn Lộc (trưởng ấp), ông Nguyễn Văn Chung (phó trưởng ấp).

[6.2] Đánh giá chứng cứ: việc hai bên ký "giấy hợp đồng mua bán đất và nhà" tuy không tuân thủ về hình thức tuy nhiên số tiền đã nhận theo hợp đồng là 148.000.000 đồng đồng được ghi nhận trong Giấy hợp đồng mua bán đất và nhà ngày 30/5/2014, tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận có nhận 3 chỉ vàng tương đương 12.000.000 đồng, tổng cộng 160.000.000 đồng; bà Phạm Thị Ch thừa nhận tại Biên bản hòa giải có nhận 85.000.000 đồng. Như vậy, chứng cứ thể hiện tổng số tiền đã giao nhận là 245.000.000 đồng, tương ứng 8,75m ngang. Việc ký kết thỏa thuận chuyển nhượng tuy viết tay, không tuân thủ về mặt hình thức là không công chứng, chứng thực nhưng bà Trần Thị Hồng L đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, đã nhận đất và xây dựng công trình kiên cố trên đất nên yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời buộc nguyên đơn thanh toán giá trị đất tương ứng với diện tích đất còn lại theo giá chứng thư thẩm định giá là 9.749.000 đồng/m^2 x 1,25 m ngang dài 24,8 m như vậy phần tiền nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn là 31 m^2 tương đương với số tiền là 302.219.000 đồng.

Từ những nhận định trên có căn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp: bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 26.000.000 đồng. bà L đã tạm nộp và chi phí xong nên bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền trên cho bà Lệ.

[8]. Về án phí: bà Trần Thị Hồng L không phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do được chấp nhận yêu cầu; bà Trần Thị Hồng L phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị L là 302.219.000 đồng nên phải chịu 15.111.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L phải phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu tháo dở di dời tài sản không được chấp nhận theo án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng nên phải chịu tổng cộng là 600.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm là phù hợp 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5; Điều 26, Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 264 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 129; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng L đối với bà Nguyễn Thị L, về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị Ch, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 205 m^2 (thuộc khu B, khu C, mảnh trích đo địa chính số 303/2023) thuộc một phần thửa đất số74; tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

(Diện tích đất nói trên có tứ cận, độ dài từng cạnh theo mảnh trích đo địa chính số trích đo địa chính số 303/2023 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 27/6/2023 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 28/6/2023 – kèm theo bản án).

1.2. Buộc bà Trần Thị Hồng L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch số tiền là 302.219.000 đồng (ba trăm lẻ hai triệu, hai trăm mười chín nghìn đồng).

1.3. Bà Trần Thị Hồng L được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của 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 điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch liên có nghĩa vụ liên đới giao cho bà Trần Thị Hồng L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số để làm thủ tục chỉnh lý biến động. Trong

trường hợp bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án để giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lệ theo quy định tại khoản 6 điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Trần Thị Hồng L tháo dỡ, di dời ki ốt trả lại đất cho bà Nguyễn Thị L thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẻ và định giá là 26.000.000 đồng. Bà L đã tạm nộp và chi phí xong nên bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền 26.000.000 đồng cho bà Trần Thị Hồng L.

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 xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: bà Trần Thị Hồng L phải chịu 15.111.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ 675.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0007738 và 0007737 cùng ngày ngày 06/01/2023. Bà Lệ còn phải nộp tiếp 14.436.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch được khấu trừ 14.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003648 và 0003647 cùng ngày ngày 22/5/2023 của Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 13.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

5. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: án xét xử công khai sơ thẩm, báo cho đương sự biết có 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 bản sao án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định này 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, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- CC. THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, án văn.

Nguyễn Thị Vụ