

Bản án số: 149/2022/DS-ST.

Ngày: 20-12-2022.

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 Lê Đức Dũng.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Tấn Lợi;
2. Ông Lê Xuân Cúc.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Trọng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2022/TLST-DS, ngày 09 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Chàm Gia C, sinh năm 1968 và bà Thị Kho C, sinh năm 1971; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 5, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vương Sơn H, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Số 3/64, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N (văn bản ủy quyền ký ngày 29-4-2022); vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 4, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh N; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 29-4-2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Chàm Gia C, bà Thị Kho C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vương Sơn H trình bày:*

Ngày 18-5-2019, vợ, chồng ông Chàm Gia C, bà Thị Kho C có nhận chuyển

nhượng của vợ, chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Đ phần đất diện tích 10.670 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B, do Ủy ban Nhân dân (UBND) huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông T và bà Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 07-4-2009. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng, nhờ người khác viết giùm và chỉ ký tên vào. Giá chuyển nhượng là 2.050.000.000 đồng, ông C và bà C đã trả trước 1.800.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng hẹn đến ngày 30-10-2021 sẽ trả đủ tiền, khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trường hợp, đến ngày 30-10-2021, ông T và bà Đ không chuyển nhượng thì phải bồi thường cho ông C và bà C số tiền 3.600.000.000 đồng; ông C và bà C không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền 1.800.000.000 đồng đã trả cho ông T và bà Đ. Sau đó, ông T và bà Đ đã giao đất cho ông C và bà C quản lý, sử dụng cho đến nay, khi đó trên đất có cây măng cầu do ông T và bà Đ trồng. Ông C và bà C thu hoạch măng cầu thêm 01 năm thì phá đi trồng mì. Ông C và bà C vừa thu hoạch mì vụ mùa 2022 xong, hiện nay là đất trống, đang chuẩn bị trồng mì lại.

Lý do hai bên hẹn đến ngày 30-10-2021 mới làm thủ tục chuyển nhượng là chờ ông T và bà Đ làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ mới công chứng được. Ban đầu ông T và bà Đ đã giao GCNQSDĐ cho ông C và bà C nhưng do phải làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ nên ông C và bà C trả lại GCNQSDĐ cho ông T và bà Đ thực hiện. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay ông C và bà C không biết ông T và bà Đ có làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ hay chưa và đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông T và bà Đ nói đang làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ chưa xong, nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được.

Nay ông C và bà C yêu cầu ông T và bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) theo hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019, đôi với diện tích theo GCNQSDĐ là 10.670 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế yêu cầu là 12.502,4 m<sup>2</sup>), tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B (tương ứng với thửa đất số 13, tờ bản đồ 57), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà Đ đứng tên ngày 07-4-2009, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 60 dài 65,80 m; Hướng Tây giáp đường đất dài các đoạn 40,81 m, 22,85 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 19 dài các đoạn 0,73 m, 191,37 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 10 dài các đoạn 3,10 m, 32,03 m, 117,98 m, giáp một phần của thửa đất số 13 dài 58,18 m. Ông C và bà C đồng ý trả cho ông T và bà Đ số tiền chuyển nhượng còn lại 250.000.000 đồng. Trường hợp, HĐCNQSDĐ giữa hai bên vô hiệu thì ông C và bà C yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông C và bà C không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Ông, bà thừa nhận ngày 18-5-2019, ông, bà có chuyển nhượng cho vợ, chồng ông Chàm Gia C, bà Thị Kho C phần đất diện tích 10.670 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ số 5B, do ông, bà đứng tên GCNQSDĐ. Giá chuyển nhượng là 2.050.000.000 đồng, ông C và bà C đã trả trước 1.800.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng hẹn đến ngày 30-10-2021 sẽ trả đủ tiền, khi hai bên làm thủ tục

chuyển nhượng theo quy định của pháp luật như lời trình bày của ông C và bà C là đúng.

Tuy nhiên, trước ngày 30-10-2021 do dịch bệnh Covid-19, làm ăn không thuận lợi, thiếu vốn nên ông, bà thế chấp GCNQSDĐ đã chuyển nhượng cho ông C và bà C để vay Ngân hàng và đã đáo hạn. Sau đó, ông, bà tiếp tục thế chấp GCNQSDĐ trên (nhưng không làm thủ tục thế chấp theo quy định của pháp luật) cho một người ở huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh mà ông, bà không nhớ tên, giấy vay tiền do người cho vay giữ. Từ ngày 18-5-2019 đến trước ngày 30-10-2021, ông C và bà C có yêu cầu ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng vài lần nên ngày 17-6-2021, ông, bà có làm giấy hẹn đến ngày 30-10-2021 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Từ ngày 30-10-2021 đến nay, ông C và bà C tiếp tục yêu cầu ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng thì ông, bà có hẹn sẽ vay tiền người khác chuộc GCNQSDĐ về và làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên nhưng đến nay chưa thực hiện được nên sau đó ông C và bà C kiện ông, bà. Trong vụ việc này, ông C và bà C không có lỗi mà là lỗi của ông, bà.

Nay ông, bà đồng ý tiếp tục thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông C và bà C nhưng xin hẹn khi bán được đất khác chuộc GCNQSDĐ về, sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông C và bà C.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, Nguyên đơn và Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn cố tình vắng mặt không có lý do nên đã từ bỏ quyền lợi của mình.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 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 và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C về việc “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” đối với ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, về việc yêu cầu ông T và bà Đ tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ theo hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019, đối với diện tích theo GCNQSDĐ là 10.670 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế yêu cầu là 12.502,4 m<sup>2</sup>), tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B (tương ứng với thửa đất số 13, tờ bản đồ 57), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H03839 do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông T và bà Đ đứng tên đứng tên ngày 07-4-2009, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 60 dài 65,80 m; Hướng Tây giáp đường đất dài các đoạn 40,81 m, 22,85 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 19 dài các đoạn 0,73 m, 191,37 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 10 dài các

đoạn 3,10 m, 32,03 m, 117,98 m, giáp một phần của thửa đất số 13 dài 58,18 m. Ông C và bà C được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất trên.

+ Ông C và bà C có nghĩa vụ trả cho ông T và bà Đ số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng.

+ Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 toà, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C là nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp ông Vương Sơn Hải có đơn xin vắng mặt; ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà C, ông Hải, ông T và bà Đ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, Hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019 và Giấy hẹn ngày 16-7-2021 có đủ căn cứ xác định: Ngày 18-5-2019, ông T và bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C và bà C phần đất diện tích theo GCNQSDĐ là 10.670 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ số 5B, tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho ông T và bà Đ đứng tên ngày 07-4-2009. Giá chuyển nhượng là 2.050.000.000 đồng, ông C và bà C đã trả trước 1.800.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng hẹn đến ngày 30-10-2021 sẽ trả đủ tiền, khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông T và bà Đ đã giao đất cho ông C và bà C quản lý, sử dụng từ ngày 18-5-2019 cho đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử xác định sự việc nêu trên là có thật.

[2.2] Ông T và bà Đ cho rằng, đang thế chấp GCNQSDĐ diện tích 10.670 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ số 5B, do ông bà đứng tên GCNQSDĐ (nhưng không làm thủ tục thế chấp theo quy định của pháp luật) để vay tiền. Tuy nhiên, ông T và bà Đ không cung cấp được họ, tên, sinh năm địa chỉ của người cho vay và không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà Đ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông C và bà C nhưng xin hẹn khi bán được đất khác chuộc GCNQSDĐ về mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Điều này cho thấy ông T và bà Đ vẫn giữ ý định chuyển nhượng đất cho ông C và bà C. Ngoài ra, ông T và bà Đ xác định, hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là do lỗi của ông bà; ông C và bà C không có lỗi. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù HĐCNQSDĐ giữa hai bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng ông T và bà Đ đã giao đất cho ông C và bà C quản lý, sử dụng là đã thực hiện

xong nghĩa vụ giao đất của bên chuyển nhượng; ông C và bà C đã trả cho ông T và bà Đ số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng là đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trả tiền của bên nhận sang nhượng. Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự thì HĐCNQSDĐ theo hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019 giữa ông T và bà Đ với ông C và bà C có hiệu lực pháp luật và có giá trị tiếp tục thi hành đối với các bên.

[2.4] Căn cứ Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 3133/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Địa Chính Việt, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xác nhận ngày 14-8-2022 thì phần đất ông T và bà Đ chuyển nhượng cho ông C và bà C có diện tích thực tế là 12.504,1 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 13 (thửa đất số 1890 cũ) và một phần của thửa đất số 60, tờ bản đồ số 57 (tờ bản đồ 5B cũ), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do ông C và bà C đang quản lý, sử dụng. Do trong diện tích 12.504,1 m<sup>2</sup>, có một phần diện tích 149,1 m<sup>2</sup> về hướng Đông thuộc thửa đất số 60. Ngoài ra, còn một phần diện tích 147,4 m<sup>2</sup> về hướng Tây giáp đường đất nằm ngoài hiện trạng đang sử dụng của ông C và bà C nhưng vẫn thuộc thửa đất số 13. Do đó, người đại diện hợp pháp của ông C và bà C yêu cầu ông T và bà Đ tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ theo hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019, đối với diện tích theo GCNQSDĐ là 10.670 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế yêu cầu là 12.502,4 m<sup>2</sup> (diện tích 12.504,1 m<sup>2</sup> thực tế sử dụng - 149,1 m<sup>2</sup> diện tích thuộc thửa đất số 60 về hướng Đông + 147,4 m<sup>2</sup> diện tích thuộc thửa đất số 13 về hướng Tây)), tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B (tương ứng với thửa đất số 13, tờ bản đồ 57), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Đối với phần diện tích 45 m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa đất số 13, giáp thửa đất số 10 về hướng Bắc, ông C và bà C không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và bà C về “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” đối với ông T và bà Đ. Công nhận HĐCNQSDĐ theo hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019 có hiệu lực pháp luật, giữa bên chuyển nhượng là ông T và bà Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông C và bà C, đối với diện tích theo GCNQSDĐ là 10.670 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế yêu cầu là 12.502,4 m<sup>2</sup>), tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B (tương ứng với thửa đất số 13, tờ bản đồ 57), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H03839 do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông T và bà Đ đứng tên đứng tên ngày 07-4-2009, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 60 dài 65,80 m; Hướng Tây giáp đường đất dài các đoạn 40,81 m, 22,85 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 19 dài các đoạn 0,73 m, 191,37 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 10 dài các đoạn 3,10 m, 32,03 m, 117,98 m, giáp một phần của thửa đất số 13 dài 58,18 m. Ông C và bà C được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất trên.

[4] Ông C và bà C đồng ý trả cho ông T và bà Đ số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng, được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông C và bà C được chấp nhận nên cần buộc ông T và bà Đ có nghĩa vụ trả cho ông C và bà C 15.000.000 đồng chi phí đo đạc và 3.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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: Ông T và bà Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông C và bà C phải chịu 12.500.000 đồng (250.000.000 đồng X 5%) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 165, 227, 228 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán đất ngày 18-5-2019 có hiệu lực pháp luật, giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C, đối với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.670 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế yêu cầu là 12.502,4 m<sup>2</sup>), tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B (tương ứng với thửa đất số 13, tờ bản đồ 57), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03839 do Ủy ban Nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ đứng tên đứng tên ngày 07-4-2009, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 60 dài 65,80 m; Hướng Tây giáp đường đất dài các đoạn 40,81 m, 22,85 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 19 dài các đoạn 0,73 m, 191,37 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 10 dài các đoạn 3,10 m, 32,03 m, 117,98 m, giáp một phần của thửa đất số 13 dài 58,18 m.

1.2. Ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C được quyền quản lý, sử dụng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.670 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế yêu cầu là 12.502,4 m<sup>2</sup>), tại thửa đất số 1890, tờ bản đồ 5B (tương ứng với thửa đất số 13, tờ bản đồ 57), tọa lạc tại ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh

Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03839 do Ủy ban Nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ đứng tên đứng tên ngày 07-4-2009, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 60 dài 65,80 m; Hướng Tây giáp đường đất dài các đoạn 40,81 m, 22,85 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 19 dài các đoạn 0,73 m, 191,37 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 10 dài các đoạn 3,10 m, 32,03 m, 117,98 m, giáp một phần của thửa đất số 13 dài 58,18 m.

1.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*(Kèm theo bản án là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 3133/SĐ-HT của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Địa Chính Việt, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xác nhận ngày 14-8-2022).*

2. Ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C chưa thi hành xong số tiền trên, thì ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định theo Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) chi phí đo đạc và 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C phải chịu 12.500.000 đồng (mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007273, ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; ông Chàm Gia C và bà Thị Kho C còn phải nộp 12.200.000 đồng (mười hai triệu, hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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.

6. 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 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:***

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(đã ký)

**Lê Đức Dũng**