

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày 12/6/2024

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng*

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Quang Truyền;

2. Ông Trần Văn Thạch.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Thái Thị Thuý Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Ông Phan Thanh Nhã – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2023/TLST- DS ngày 09/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2024/QĐXX-ST ngày 09 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị S, sinh năm 1947 và ông Cao Tô B, sinh năm 1949; cư trú tại: số A đường T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông Cao Tô B, sinh năm 1949; cư trú tại: số A đường T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1986; cư trú tại: số A hẻm C đường P, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1986; cư trú tại: số I, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà **L**: Bà **Lâm Thị Cao X**, sinh năm 1957; cư trú tại: **khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024), vắng mặt.

2. Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: **số A hẻm H đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hồ Chí Bửu N** – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Thái Văn T1** - Chấp hành viên là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 746/QĐ-CCTHADS ngày 10/11/2023), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Đặng Thị S** và ông **Cao Tô B** thống nhất trình bày:*

Ngày 28/8/2023, bà **Đặng Thị S** có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **T**, công chứng tại **Văn phòng C**, chứng số 7933, quyền số 16/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023, các thửa đất được thực hiện chuyển nhượng trong hợp đồng gồm: Thửa 1553, tờ bản đồ 25, diện tích 739 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD107000, số vào sổ cấp GCN: CS11332, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 396, tờ bản đồ 25, diện tích 335 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD106997, số vào sổ cấp GCN: CS11329, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 397, tờ bản đồ 25, diện tích 807 m², Giấy chứng nhận số DD106998, số vào sổ cấp GCN: CS11330, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 398, tờ bản đồ 25, diện tích 871 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD751417, số vào sổ cấp GCN: CS11331, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022, các thửa đất có địa chỉ thuộc **khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**. Giá chuyển nhượng 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, qua kiểm tra thì các thửa đất này không có thực hiện nghĩa vụ cho ai.

Việc chuyển nhượng do một mình ông **T** thực hiện vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên chỉ đứng tên một mình ông **T**.

Trước khi thực hiện chuyển nhượng thì 04 thửa đất này đang được thế chấp tại **Ngân hàng TMCP - CHÂU chi nhánh T2**, ông **B** và bà **S** thực hiện trả tiền cho Ngân hàng thay cho ông **T** để giải chấp 05 thửa đất (thêm thửa 475) vào ngày 25/8/2023. Khi giải chấp tại Ngân hàng thì bà **L** là vợ ông **T** cũng có đến kí tên giải chấp đối với các thửa đất này.

Ngày 20/9/2023, khi thực hiện nộp thuế thì Phòng một cửa có giao cho vợ chồng ông **B** và bà **S** Quyết định số 144/QĐ-CCTHADS ngày 08/9/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng thay

đổi hiện trạng đối với 04 thửa đất nêu trên nên không thể thực hiện thủ tục sang tên cho bà S được.

Nguồn tiền chuyển nhượng là của vợ chồng ông B và bà S nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B để một mình bà S đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C công chứng vào ngày 28/8/2023, số công chứng: 7933, quyền số 16/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với 04 thửa đất nêu trên.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 02/11/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Năm 2022, ông T có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á (A) chi nhánh T2 và toàn bộ 04 diện tích đất nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng A để vay tiền, toàn bộ 04 diện tích đất này là tài sản riêng của ông, ông T đã ly hôn năm 2022.

Ông T thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông B về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc không tiếp tục ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà S là do Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã Hòa Thành có ngăn chặn, không phải lỗi của ông T, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người trực tiếp đi trả tiền Ngân hàng thay ông T là ông B nhưng khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông B kêu một mình vợ ông B là bà S đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Kim L trình bày: Bà L xác định 04 thửa đất nêu trên là tài sản chung của bà L và ông T vì khi ký vay tiền tại Ngân hàng - CHÂU chi nhánh T2 thì bà L cũng là người nhận nợ chung với ông T.

Bà L thừa nhận bà có ký giải chấp đối với các thửa đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP - CHÂU chi nhánh T2, nguồn tiền giải chấp là của gia đình ông B và bà S trả cho Ngân hàng.

Các thửa đất trên bà L và ông Nguyễn Ngọc T đã vay Ngân hàng TMCP - CHÂU chi nhánh T2. Sau đó không có khả năng trả tiền cho Ngân hàng nên ông T chuyển nhượng 04 thửa đất này cho vợ chồng ông Cao Tô B và bà Đặng Thị S để trừ nợ, bà L không ngăn cản, không khiếu nại (BL 212).

Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã Hòa Thành trình bày: Yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành giải quyết theo quy định pháp luật, không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S được lập và công chứng tại Văn phòng C vào ngày 28/8/2023.

Ông B trình bày nguồn tiền chuyển nhượng là của ông và vợ ông là bà S nhưng ông B không có ý kiến, đồng ý để một mình bà S thực hiện việc chuyển nhượng với ông T.

Bà S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông T, bà L, ông T1 có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bà X đã được Toà án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 123, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự, Điều 100 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị S với ông Nguyễn Ngọc T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị S đối với anh Nguyễn Ngọc T đã được công chứng tại Văn phòng C, chứng số 7933, quyển số 16/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023 đối về việc chuyển nhượng 04 thửa đất số 396, 397, 398 và 1553 cùng tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh được lưu thông.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự các đương sự phải chịu theo quy định.

Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được xem xét tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

Ông T, bà L, ông T1 có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt, bà X là người đại diện theo uỷ quyền của bà L đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà L, ông T1, bà X.

Bà S yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 28/8/2023, số công chứng: 7933, quyển số 16/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, Hội đồng xét xử xác định đây 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. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại khu phố L, phường L, thị xã H, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị S** yêu cầu ông **Nguyễn Ngọc T** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà **S** trình bày có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **T**, công chứng tại **Văn phòng C**, công chứng số 7933, quyền số 16/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023, các thửa đất được thực hiện chuyển nhượng trong hợp đồng gồm: Thửa 1553, tờ bản đồ 25, diện tích 739 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD107000, số vào sổ cấp GCN: CS11332, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 396, tờ bản đồ 25, diện tích 335 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD106997, số vào sổ cấp GCN: CS11329, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 397, tờ bản đồ 25, diện tích 807 m², Giấy chứng nhận số DD106998, số vào sổ cấp GCN: CS11330, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 398, tờ bản đồ 25, diện tích 871 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD751417, số vào sổ cấp GCN: CS11331, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022, các thửa đất có địa chỉ thuộc **khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**. Giá chuyển nhượng 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và được ông **T** thừa nhận, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được Toà án thu thập thể hiện ngày 28/8/2023, giữa ông **T** và bà **S** có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản được công chứng tại **Văn phòng C**, số công chứng: 7933, quyền số 16/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, bên chuyển nhượng: **Nguyễn Ngọc T**, bên nhận chuyển nhượng: **Đặng Thị S** (BL 113-116), phù hợp với quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Bà **L** cho rằng các thửa đất 396, 397, 398, 1553, cùng tờ bản đồ số 25 mà ông **T** chuyển nhượng cho bà **S** là tài sản chung của bà **L** và ông **T** có trong thời kỳ hôn nhân nhưng không được ông **T** thừa nhận. Ngoài lời trình bày của mình, bà **L** không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Qua thu thập tài liệu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên được thu thập tại **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh H** thể hiện: Ngày 17/12/2021, bà **L** có văn bản cam kết là các thửa đất 396, 397, 398, 1553, cùng tờ bản đồ số 25 là tài sản riêng ông **T**, đã được chứng thực tại **Văn phòng C1**, cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Nguyễn Ngọc T** (BL 90, 92, 94, 96, 143- 144).

Căn cứ khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình, xác định các thửa đất 396, 397, 398, 1553, cùng tờ bản đồ số 25 là tài sản riêng của ông **T**, ông **T** được quyền chuyển nhượng cho bà **S**. Mặc dù bà **L** cho rằng các thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của bà và ông **T** nhưng bà **L** cũng không có ý kiến tranh chấp đối với các thửa đất nêu trên mà ông **T** đã thực hiện việc chuyển nhượng cho bà **S** (BL 212).

Ngân hàng - chi nhánh T2, ông **Nguyễn Ngọc T** và bà **Huỳnh Kim L** đều thừa nhận 04 thửa đất nêu trên trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà **Đặng Thị S** thì các thửa đất này được ông **T**, bà **L** thế chấp tại **Ngân hàng - chi nhánh T2** để đảm bảo một phần khoản vay. Ngày 25/8/2023, vợ chồng bà **S**, ông **B** đã trả tiền vay thay cho ông **T**, bà **L** và

được Ngân hàng đồng ý, số tiền đã trả là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, thể hiện tại Phiếu chi ngày 25/8/2023, Giấy nộp tiền (Bút lục 173), Ủy nhiệm chi ngày 25/8/2023, và đã được giải chấp thể hiện tại: Biên nhận hồ sơ tài sản đảm bảo, Phiếu yêu cầu xoá đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và công văn phúc đáp số 64 ngày 07/2/2024 của Ngân hàng - (A) xác định các thửa đất 1553, 396, 397, 398 cùng tờ bản đồ số 25 hiện nay ông Nguyễn Ngọc T không thể chấp tại A, A không liên quan đến vụ án (BL 26, 165-179, 212,).

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành cung cấp, Hội đồng xét thấy:

Quyết định số 144/QĐ-CCTHADS ngày 08/9/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu sử dụng thay đổi hiện trạng đối với 04 thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng, được ban hành sau ngày ông T và bà S thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng 28/8/2023).

Mặc khác, Quyết định số 144/QĐ-CCTHADS ngày 08/9/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành để đảm bảo thi hành án chủ động theo Quyết định 1183 ngày 08/9/2023 về việc ông T phải chịu nộp án phí dân sự số tiền 54.535.500 đồng. Kết quả xác minh ngày 10/6/2024 thể hiện ông T đã thực hiện xong việc nộp án phí theo quyết định thi hành án chủ động vào ngày 11/4/2024, ngoài ra không còn thi hành khoản tiền nào khác (BL 71, 79, 213, 214).

Do đó, có đủ cơ sở xác định việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị S và ông Nguyễn Ngọc T được thực hiện ngày 28/8/2023 là đúng theo quy định pháp luật về nội dung và hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

Bà S đã thực hiện xong việc trả toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông T, ông T đã giao đất và toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 28/8/2023, số công chứng: 7933, quyền số 16/2023 TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng các thửa đất số 396, 397, 398 và 1553 cùng tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

Bà Đặng Thị S được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ông Cao Tô B có cùng bà Đặng Thị S ký đơn khởi kiện vì ông B trình bày nguồn tiền thực hiện chuyển nhượng đất là tiền của ông và bà S, tuy nhiên ông không có ý kiến hay tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S và ông T, đồng ý để một mình bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc T và có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình.

Do ông Cao Tô B tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu, ông B được quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

Ghi nhận các bên đương sự trong vụ án không tranh chấp về các tài sản có trên đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc định giá tài sản với tổng số tiền 25.000.000 đồng. Ghi nhận bà **Đặng Thị S** tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc ông **Nguyễn Ngọc T** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **S** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 123, 124, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 217 và 218 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100 Luật Đất đai, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị S** đối với ông **Nguyễn Ngọc T** về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2023, bên chuyển nhượng: Ông **Nguyễn Ngọc T** và bên nhận chuyển nhượng: Bà **Đặng Thị S**, số công chứng: 7933, quyền số 16/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại **Văn phòng C**, các diện tích đất được thực hiện chuyển nhượng trong hợp đồng gồm: Thửa 1553, tờ bản đồ 25, diện tích 739 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD107000, số vào sổ cấp GCN: CS11332, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 396, tờ bản đồ 25, diện tích 335 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD106997, số vào sổ cấp GCN: CS11329, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 397, tờ bản đồ 25, diện tích 807 m², Giấy chứng nhận số DD106998, số vào sổ cấp GCN: CS11330, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022; thửa 398, tờ bản đồ 25, diện tích 871 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD751417, số vào sổ cấp GCN: CS11331, do **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 16/3/2022, các thửa đất có địa chỉ thuộc **khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**, có hiệu lực pháp luật.

Bà **Đặng Thị S** có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Ngọc T** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

3. Về quyền kháng cáo: Bà **Đặng Thị S**, ông **Cao Tô B** được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên toà, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- PKTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hòa Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn.

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

Nguyễn Thanh Tuấn