

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TAM BÌNH  
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 44/2024/DS-ST

Ngày: 02 – 5 – 2024

“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 TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hồng Chi

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Hoàng Tiến
- Ông Nguyễn Văn Mua

*Thư ký phiên tòa:* Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Phương Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2024/QĐXXST – DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2024/QĐST – DS ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trương A N**, sinh năm 1978 (Có mặt)

Nơi cư trú: **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

- Bị đơn: Bà **Mai Kim D**, sinh năm 1956 (Có mặt)

Nơi cư trú: **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

Đại diện theo ủy quyền của bà **D**: Anh **Lê Thanh V**, sinh năm 1976 (Có mặt)

Nơi cư trú: **ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Mai Thị M**, sinh năm 1960 (Có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

2/ Ông **Mai Văn B**, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

3/ Ông **Đặng Văn Đ**, sinh năm 1952 (Có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: **ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Trương A N** trình bày:

Vào ngày 18/12/2012, bà **Trương A N** nhận chuyển nhượng phần đất từ ông **Mai Văn B** thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm do bà **Mai Kim D** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** với giá 20.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của **Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long**.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà bà **N** gồm có ông **B**, công chứng viên, bà **N** và ông **Đ**, ngoài ra không có ai khác và hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/12/2012 đã có chữ ký sẵn của công chứng viên và có đóng dấu sẵn trước. Chữ ký của bà **D** trong hợp đồng là bà **D** ký trước, tại thời điểm ký tên tại nhà bà **N** thì bà **D** không có mặt. Bà **N** giao tiền 20.000.000 đồng cho ông **B**, lúc giao tiền không có mặt bà **D** vì ông **B** có giấy ủy quyền từ bà **D**, việc giao tiền có làm biên nhận, nhưng bà **N** không giữ giấy. Bà **N** cũng không thấy bất kỳ giấy tờ ủy quyền nào từ bà **D** cho ông **B** mà chỉ nghe ông **B** nói miệng.

Từ khi mua đất từ năm 2012 cho đến nay bà **N** không trực tiếp quản lý sử dụng, bà **N** chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế thì không có canh tác.

Khi nhận chuyển nhượng thì bà **N** chỉ xem trên giấy tờ là bà **D** đứng tên, ông **B** cũng chỉ vị trí phần đất cho bà **N** biết nên bà **N** đồng ý ký hợp đồng chứ không có đi xem đất. Khi chuyển nhượng đất thì không có căn nhà, đến năm 2021 thì bà **D** mới xây nhà, khi xây thì bà **N** không hay biết.

Từ năm 2012 đến năm 2021, thì mới biết trên đất mà bà **N** mua có gắn căn nhà của bà **D**, bà **N** biết do mẹ bà **Phan Thị C** và em trai là **Trương Bình T**, sinh đi lại phần đất đó để xem và về nói lại với bà **N**. Lý do mà anh **T** đi lại xem là vào khoảng năm 2017, bà **N** có bán phần đất này lại cho anh **T** với giá 50.000.000 đồng, việc mua bán chỉ nói miệng không làm giấy tờ, bà **N** đã nhận đủ tiền của anh **T** giao nhưng chưa làm thủ tục sang tên qua cho anh **T**. Hiện nay phần đất này bà **N** vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà **N** yêu cầu bà **D** và bà **M** có trách nhiệm liên đới di dời nhà và trả lại phần đất thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** và bà **N** không bồi hoàn tiền di dời. Trong trường hợp bà **D**, bà **M** không di dời nhà trả đất cho bà **N** thì bà **N** yêu cầu bà **D**, bà **M** có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đất theo giá thị trường hiện nay là 250.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn bà **Mai Kim D** có anh **Lê Thanh V** là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà **Mai Kim D** có phần đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm do bà **Mai Kim D** đứng tên giấy chứng nhận

quyền đất, tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, trên đất có gắn căn nhà do nhà nước xây dựng cho bà Mai Thị M (em ruột bà D) là người khuyết tật, căn nhà được xây dựng vào năm 2020, bà M và bà D cùng sinh sống trong nhà này. Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại cho bà D vào khoảng 1992, bà D quản lý sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 2008 thì mới đo đạc và được cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất năm 2009.

Vào năm 2012, ông Mai Văn B (em ruột bà D) muốn vay tiền ngân hàng nên đến gặp bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 67 thế chấp vay tiền của ngân hàng, không biết vay ngân hàng nào với số tiền là 5.000.000đồng và hứa với bà D là 20 ngày sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó thì ông B không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Bà D có ký tên cho ông B vay tiền nhưng nội dung thì không biết vì bà D không biết chữ chỉ biết viết tên D mà thôi.

Đến năm 2016, ông Đặng Văn Đ qua gặp bà D nói là ông B đã cầm cố thửa đất của ông B cho ông Đ rồi nhưng chỉ nghe nói bằng miệng chứ không thấy được giấy cầm cố đất với giá là 20.000.000đồng. Ngày 01/4/2016 bà D có thỏa thuận với ông Đ xin chuộc lại và bà D đã đưa cho ông Đ 10.000.000đồng vào ngày 01/4/2016 và có làm biên nhận có chữ ký của ông Đ, lý do bà D giao tiền cho ông Đ vì phần đất ông B cố cho ông Đ có sử dụng chung đường nước với bà D. Riêng số tiền 10.000.000đồng bà D đã đưa ông Đ bà D không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này mà để bà D giải quyết riêng với ông Đ.

Khi xây nhà thì bà D có báo cho ông Đặng Văn Đ biết ông Đ có nói là xây thì cứ xây đi chừng nào có tiền thì trả sau.

Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 2019 trên đất có nhà lá của bà D và bà M đang sinh sống không ai tranh chấp, đến năm 2020 thì được nhà nước cất nhà tình thương, sau khi xây nhà tình thương ở được hơn một năm thì phía bà N mới ra tranh chấp. Việc tranh chấp xảy ra là vào ngày 02/2/2022, mẹ bà Trương A N là bà Phan Thị C qua gặp bà D nói là ông B đã bán đất này cho bà Trương A N và kêu bà D phải dỡ nhà để trả lại đất. Bà D nói không có bán nên hai bên xảy ra tranh chấp và dẫn đến việc bà N khởi kiện bà D.

Bà D thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2012 là của bà, khi ký tên thì ông B dẫn bà D đi Vĩnh Long ký, bà D không biết chỗ đó là chỗ nào, khi ký tên bà D không có đọc nội dung và cũng không ai đọc cho bà D nghe, ông B chỉ nói với bà D là ký để vay tiền ngân hàng 5.000.000đồng chứ không có nói là bán đất gì hết.

Nay bà D không đồng ý di dời nhà ra khỏi phần đất và yêu cầu tiếp tục quản lý sử dụng phần đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích là 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm do bà Trương A N đứng tên giấy chứng nhận quyền đất, tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị M vắng mặt có văn bản trình bày:*

Bà M là em của bà Mai Kim D, sống chung với bà D tại phần đất đang tranh chấp

với bà **Trương A N**.

Vào năm 2020, bà **Mai Kim D** được Ủy ban nhân dân xã **M** quyết định trao tặng nhà tình thương, tổng diện tích xây dựng là 36m<sup>2</sup>, giá trị là 70.000.000đồng, được xây dựng từ nguồn kinh phí địa phương và tài trợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xổ số kiến thiết tỉnh **B**, đất tọa lạc tại ấp **M**, xã **M**, huyện **T**, tỉnh **Vĩnh Long**.

Nay bà **Mai Thị M** thống nhất theo lời trình bày của bà **Mai Kim D**, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Văn Đ** vắng mặt có ý kiến trình bày:

Ông **Đ** không có quan hệ họ hàng gì với bà **N**, bà **D**, bà **M**, ông **B**. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **N**, ông **B** và công chứng viên thì ông **Đ** không có chứng kiến, chỉ có ông **Đ** điện thoại hỏi bà **N**, ông **B** thủ tục làm hợp đồng diễn biến và đã thực hiện như thế nào và biết số tiền cầm là 20.000.000đồng.

Năm 2012, ông **Đ** chỉ cầm cố phần đất tại thửa 68, tờ bản đồ 32, diện tích 303,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp **M**, xã **M**, huyện **T**, tỉnh **Vĩnh Long** với giá là 20.000.000đồng, thời gian cầm là 03 tháng nhưng đến nay thì ông **B** không có chuộc lại đất. Riêng số tiền 10.000.000đồng bà **D** đưa cho ông **Đ** là do trên thửa đất ông **B** cầm cho ông **Đ** là bà **D** sử dụng chung đường nước nên bà **D** muốn chuộc lại đất thay cho ông **B**.

Nay việc tranh chấp giữa bà **Trương A N**, bà **Mai Kim D** và bà **Mai Thị M** thì ông **Đặng Văn Đ** không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì vì không có liên quan đến ông **Đ**. Ông **Đặng Văn Đ** có ý kiến xin vắng mặt.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 127, Điều 131, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 39 Luật Công chứng năm 2006; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trương A N**.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/12/2012 giữa bà **Mai Kim D** và bà **Trương A N** đối với phần đất thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp **M**, xã **M**, huyện **T**, tỉnh **Vĩnh Long**.

Buộc bà **Mai Kim D** có nghĩa vụ trả cho bà **Trương A N** số tiền chuyển nhượng đất là 20.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 18.777.500đồng. Tổng cộng buộc bà **Mai Kim D** có nghĩa vụ trả cho bà **Trương A N** số tiền 38.777.500đồng.

Bà **Mai Kim D** tiếp tục quản lý sử dụng phần đất thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp **M**, xã **M**, huyện **T**, tỉnh **Vĩnh Long** do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất. Trên đất có gắn căn nhà của bà **Mai Thị M** gồm nhà chính: nhà độc lập, khung cột bê tông cốt thép, không

móng, tường xây gạch, lót gạch men, mái tole không trần, diện tích 40,8m<sup>2</sup>, thành tiền 66.631.279đồng; nhà phụ: vách lá, cột bê tông, nền láng xi măng, diện tích 28,8m<sup>2</sup>, thành tiền 10.738.759đồng.

Bà **Mai Kim D** có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

- Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.317.000đồng. Buộc bà **Trương A N1**, bà **Mai Kim D** mỗi người có nghĩa vụ nộp 1.658.500đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà **Trương A N** có nghĩa vụ nộp tổng cộng 10.861.125đồng.

Miễn toàn bộ án phí cho bà **Mai Kim D**.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là bà **Trương A N** yêu cầu trả lại phần đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là bất động sản và bị đơn ở **huyện T** nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Về thủ tục tố tụng: Ông **Mai Văn B** đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông **B**. Bà **Mai Thị M**, ông **Đặng Văn Đ** có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà **M**, ông **Đ** theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà **Trương A N** vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu bà **D**, bà **M** có trách nhiệm liên đới di dời nhà và trả lại phần đất thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7 m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**, bà **N** không bồi hoàn tiền di dời. Trong trường hợp bà **D**, bà **M** không di dời nhà trả đất cho bà **N** thì bà **N** yêu cầu bà **D**, bà **M** có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đất theo giá thị trường hiện nay là 250.000.000đồng. Bị đơn là **Mai Kim D**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Mai Thị M** không đồng ý theo yêu cầu của bà **Trương A N**.

Xét “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 18/12/2012 giữa bà **Mai Kim D** và bà **Trương A N**.

Tại phiên tòa, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tuân thủ

đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức hợp đồng nhưng bà **Trương A N** và bà **Mai Kim D** đều thừa nhận tại thời điểm ký “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 18/12/2012 giữa bà **N** và bà **D** tại thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất thì bà **N** và bà **D** không trực tiếp đến **Văn phòng C1** mà chỉ có bà **D** và ông **B** còn bà **N** thì ký tại nhà bà **N**, có ông **B** và công chứng viên không có mặt bà **D** nhưng trong hợp đồng ghi địa điểm công chứng là tại **số F đường M, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long** là không đúng, vi phạm theo quy định tại Điều 39 Luật Công chứng năm 2006 về địa điểm công chứng.

Hơn nữa, bà **D** là người không biết chữ nhưng công chứng viên không đọc lại nội dung hợp đồng cho bà **D** nghe mà để cho bà **D** tự đọc lại hợp đồng. Mặt khác, từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay bà **A N** không trực tiếp quản lý canh tác phần đất nêu trên. Hiện nay trên đất có gắn căn nhà tình thương được **Ủy ban nhân dân xã M** xét cấp cho bà **Mai Thị M** là người khuyết tật.

Do đó, đã đủ căn cứ chứng minh “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 18/12/2012 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 “Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu” nên buộc bà **Mai Kim D** có trách nhiệm trả cho bà **Trương A N** số tiền là 20.000.000đồng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự đều thống nhất giá đất là đất ở là 330.000đồng/m<sup>2</sup> và đất vườn là 150.000đồng/m<sup>2</sup>

Về lỗi thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Do bà **N** và bà **D** tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất không có mặt đầy đủ của bên bán và bên mua nhưng vẫn thực hiện hợp đồng xét về lỗi, thiệt hại phía bà **N** và bà **D** đều có lỗi ngang nhau theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ được tính như sau:  $[(100\text{m}^2 \times 330.000\text{đồng/m}^2) + (163,7\text{m}^2 \times 150.000\text{đồng/m}^2)] - 20.000.000\text{đồng} = 37.555.000\text{đồng}$ . Do lỗi ngang nhau nên bà **N** và bà **D** mỗi người phải chịu là 18.777.500đồng. Bà **D** có trách nhiệm hoàn lại cho bà **N** số tiền 18.777.500đồng tương ứng giá trị đất mà bà **N** đã mua.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của bà **Trương A N**.

[2.1]. Vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 18/12/2012 giữa bà **Mai Kim D** và bà **Trương A N**.

Buộc bà **Mai Kim D** có trách nhiệm trả cho bà **Trương A N** số tiền là 38.777.500đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành

án chưa thi hành án xong thì phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

Bà **Mai Kim D** tiếp tục quản lý sử dụng phần đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1. Trên đất có gắn căn nhà của bà **Mai Thị M** gồm nhà chính: nhà độc lập, khung cột bê tông cốt thép, không móng, tường xây gạch, lát gạch men, mái tole không trần, diện tích 40,8m<sup>2</sup>, thành tiền 66.631.279đồng; nhà phụ: vách lá, cột bê tông, nền láng xi măng, diện tích 28,8m<sup>2</sup>, thành tiền 10.738.759đồng.

Kích thước, hình thể, giáp giới các thửa đất nêu trên được xác định theo trích đo bản đồ địa chính khu đất. Các đương sự có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[2.2]. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.317.000đồng. Buộc bà **Mai Kim D** và bà **Trương A N** mỗi người nộp 1.658.500đồng. Bà **Trương A N** đã nộp tạm ứng là 5.317.000đồng nên bà **N** được nhận lại số tiền còn thừa là 2.000.000đồng (đã nhận xong) và bà **D** có trách nhiệm hoàn lại cho bà **N** số tiền là 1.658.500đồng.

[2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Mai Kim D** là người cao tuổi nên bà **D** được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Bà **Trương A N** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là  $(250.000.000\text{đồng} - 38.777.500\text{đồng}) \times 5\% = 10.561.125\text{đồng}$  và 300.000đồng tiền án phí vô hiệu hợp đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **N** đã nộp là 6.250.000đồng theo biên lai thu số No 0013943 ngày 04/3/2024 và 300.000đồng theo biên lai thu số No 0013943 ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình nên bà **N** phải nộp thêm số tiền là 4.311.125đồng.

[2.4]. Đối với quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên Tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 127, Điều 131, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c tiêu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 39 Luật Công chứng năm 2006; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Trương A N**.

Vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 18/12/2012 giữa bà **Mai Kim D** và bà **Trương A N**.

Buộc bà **Mai Kim D** có trách nhiệm trả cho bà **Trương A N** số tiền là 38.777.500đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án chưa thi hành án xong thì phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

Bà **Mai Kim D** tiếp tục quản lý sử dụng phần đất tại thửa 67, tờ bản đồ số 32, diện tích 263,7m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do bà **Trương A N** đứng tên giấy chứng nhận quyền đất gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1. Trên đất có gắn căn nhà của bà **Mai Thị M** gồm nhà chính: nhà độc lập, khung cột bê tông cốt thép, không móng, tường xây gạch, lát gạch men, mái tole không trần, diện tích 40,8m<sup>2</sup>, thành tiền 66.631.279đồng; nhà phụ: vách lá, cột bê tông, nền láng xi măng, diện tích 28,8m<sup>2</sup>, thành tiền 10.738.759đồng.

Kích thước, hình thể, giáp giới các thửa đất nêu trên được xác định theo trích đo bản đồ địa chính khu đất. Các đương sự có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/ Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.317.000đồng. Buộc bà **Mai Kim D** và bà **Trương A N** mỗi người nộp 1.658.500đồng. Bà **Trương A N** đã nộp tạm ứng là 5.317.000đồng nên bà **N** được nhận lại số tiền còn thừa là 2.000.000đồng (đã nhận xong) và bà **D** có trách nhiệm hoàn lại cho bà **N** số tiền là 1.658.500đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Mai Kim D** là người cao tuổi nên bà **D** được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Bà **Trương A N** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 10.561.125đồng và 300.000đồng tiền án phí vô hiệu hợp đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **N** đã nộp là 6.250.000đồng theo biên lai thu số No 0013943 ngày 04/3/2024 và 300.000đồng theo biên lai thu số No 0013943 ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình nên bà **N** phải nộp thêm số tiền là 4.311.125đồng.

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.

Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.



**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Hồng Chi**