

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày : 17-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Nguyễn Thị Tuyết Dung

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Khánh Phước là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:* Ông Dương Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1961

Địa chỉ: Xóm H, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Hà Đăng M, sinh năm 1963

Bà Trương Thị Á, sinh năm 1962

Địa chỉ: Xóm H, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1980

2. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1983

3. Chị Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm 1985

4. Anh Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1988

Đồng trú địa chỉ: H, H, B, T, Bình Định.

Các anh chị Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3 đều có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1955 là chồng bà (chết năm 2019). Giữa bà và ông T4 có 04 người con, gồm: Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1980, Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1983, Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm 1985, Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1988. Năm 1997 hộ gia đình ông bà được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP năm 1993 của Chính phủ, gồm 8 thửa đất lúa và đất ruộng màu và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Á ngày 10/11/2009, trong đó có 02 thửa đất trồng lúa là thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23, diện tích 469m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23, diện tích 833m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; Thời hạn sử dụng: Đến tháng 11/2014, 02 thửa đất trên đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định. Do kinh tế khó khăn nên bà đi làm ăn xa không có ở nhà thì ngày 21/10/2002 ông T4 viết giấy chuyển nhượng đất ruộng cho vợ chồng ông Hà Đăng M 02 thửa đất trên với giá 1.800.000 đồng, khi bà về có gặp vợ chồng ông M đòi lại nhưng ông M, bà Á không trả. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 và vợ chồng ông M, yêu cầu vợ chồng ông M trả lại thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² theo như bản vẽ ngày 12/3/2024 của Công ty CP T5. Bà trả lại tiền cho vợ chồng ông M theo giá trị mà ông T4 đã bán, chứ không đồng ý trả theo giá trị hiện tại. Tại phiên tòa, bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á trình bày:

Năm 2002 vợ chồng ông bà có mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị Á đất ruộng để canh tác trồng lúa, trong đó có 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m², 02 thửa đất đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định. Việc hai bên mua bán có viết giấy tay có vợ chồng ông T4 bà Á cùng ký bán và nhận tiền, với số tiền 1.800.000 đồng (khi đó ông bà bán 04 chỉ vàng 24K để mua) nhưng không có giấy giao nhận tiền. Sau khi mua đất của ông T4 bà Á, vợ chồng ông bà trồng lúa cho đến nay, lúc mua ông bà biết đất của ông T4, bà Á đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ghi chung trong 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì nghĩ vợ chồng ông T4, bà Á đứng ra bán có ký giấy tờ đầy đủ vậy là xong, nên không đi làm thủ tục sang tên. Trước khi khởi kiện bà Á có qua nhà ông bà để đòi lại đất thì vợ chồng ông bà có nói vợ chồng ông bà mua đất của vợ chồng bà Á 04 chỉ vàng, nếu bà Á muốn lấy lại đất phải trả cho vợ chồng ông bà

03 chỉ vàng thì ông bà mới trả đất nhưng bà **Á** không đồng ý. Nay bà **Á** khởi kiện đòi lại đất thì ông bà không đồng ý vì vợ chồng ông **T4**, bà **Á** đã bán cho vợ chồng ông bà và vợ chồng ông bà đã sử dụng lâu nay nên không đồng ý trả. Còn nếu trả lại đất thì vợ chồng ông bà yêu cầu trả theo giá đất theo giá thị trường hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh chị **Nguyễn Thị Minh T**, **Nguyễn Thanh T1**, **Nguyễn Thị Minh T2**, **Nguyễn Thanh T3** trình bày: Các anh chị đều thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Á**.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Á**. Căn cứ vào các Điều 688, 117, 119, 122, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2002 giữa ông **Nguyễn Thanh T4** với vợ chồng ông **Hà Đăng M**, bà Trương Thị Á vô hiệu. Xác định hai bên đều có lỗi 50% nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị đất. Do đó buộc ông **Hà Đăng M**, bà Trương Thị Á phải giao trả lại 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại **H, B, T, Bình Định** (có sơ đồ kèm theo) cho bà **Nguyễn Thị Á** và các anh chị **Nguyễn Thị Minh T**, **Nguyễn Thanh T1**, **Nguyễn Thị Minh T2**, **Nguyễn Thanh T3** được sử dụng. Buộc bà **Nguyễn Thị Á** và các anh chị **Nguyễn Thị Minh T**, **Nguyễn Thanh T1**, **Nguyễn Thị Minh T2**, **Nguyễn Thanh T3** phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường trả cho vợ chồng ông **Hà Đăng M**, bà Trương Thị Á số tiền là 52.952.000 đồng.

Về chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các anh chị **Nguyễn Thị Minh T**, **Nguyễn Thanh T1**, **Nguyễn Thị Minh T2**, **Nguyễn Thanh T3** đều có đơn xin xử vắng mặt nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Hộ ông **Nguyễn Thanh T4** được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/10/1993 của Chính phủ, gồm có 8 thửa đất lúa và đất ruộng màu và được **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Nguyễn Thanh T4** và bà **Nguyễn Thị Á** ngày vào 10/11/2009, trong đó có 02 thửa đất trồng lúa là thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 469m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 833m² đều tọa lạc tại **thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định**. Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa; Thời hạn sử

dụng: Đến tháng 11/2014 và gia hạn tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến tháng 11/2064.

Tại thời điểm Nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo sổ mục kê đất năm 1997 tại UBND xã B thì nhân khẩu trong hộ ông Nguyễn Thanh T4 gồm có: ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị Á và các con ông T4, bà Á là Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Bà Nguyễn Thị Á khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T4 (chồng bà đã chết) và vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á đối với 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23, diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23, diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định theo giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 21/10/2002. Bà yêu cầu nhận lại đất và thanh toán lại giá trị đất cho vợ chồng ông M theo giá trị mà ông T4 đã bán năm 2002. Tại phiên tòa, bà Á yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[3.2] Vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T4 (chồng bà Á) và vợ chồng ông bà đối với 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định theo giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 21/10/2002, vợ chồng ông bà đồng ý trả lại đất cho gia đình bà Á và yêu cầu gia đình bà Á phải trả lại tiền của giá trị 02 thửa đất trên theo giá thị trường hiện nay.

Tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất diện tích đất theo sơ đồ bản vẽ ngày 12/3/2024 của Công ty CP T5 và đồng ý biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và giá trị đất theo biên bản định giá ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, không yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên:

Ngày 21/10/2002, ông Nguyễn Thanh T4 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định cho vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á với giá tiền 1.800.000 đồng.

Thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, vợ chồng ông M, bà Á đã trả cho ông Nguyễn Thanh T4 số tiền 1.800.000 đồng và quản lý sử dụng 02 thửa đất trên từ năm 2002 đến nay. Từ đó đến nay 02 thửa đất trên vẫn giữ nguyên hiện trạng, vợ chồng ông M, bà Á đang trồng lúa trên 02 thửa đất này.

Khi chuyển nhượng các bên có lập văn bản nhưng không công chứng hoặc chứng thực, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký biến động là không đúng quy định của Điều 131, 133, 705, 706, 709 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 119 và Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015

quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp ... Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Như vậy, căn cứ vào các quy định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T4 và vợ chồng ông Hà Đăng M, Trương Thị Á chỉ được viết tay mà chưa công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng.

Xét việc chuyển nhượng của 02 thửa đất trên là đất nông nghiệp được Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thanh T4 gồm có ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị Á và các con ông T4, bà Á là chị Nguyễn Thị Minh T, anh Nguyễn Thanh T1, chị Nguyễn Thị Minh T2, anh Nguyễn Thanh T3 nên đây là tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ được quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 212 BLDS năm 2015 về sở hữu chung của các thành viên gia đình. Vì vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì phải có sự thoả thuận của tất cả các thành viên trong hộ gia đình. Do đó việc ông T4 tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trồng lúa là thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23, diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23, diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông Hà Đăng M, Trương Thị Á nhưng chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là trái với quy định của pháp luật.

Như vậy yêu cầu của khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á là có cơ sở được chấp nhận. Buộc vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á phải trả lại 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định cho bà Nguyễn Thị Á và các con ông T4, bà Á là Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3 được sử dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy việc ông Nguyễn Thanh T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định cho vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á là giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các Điều 131, 136, 139, 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 117, 119, 122, 129, khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015. “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức đó; Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Quá trình tố tụng, tại phiên tòa các bên đương sự đều yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Thanh T4 và vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á đều biết đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp được cấp cho hộ gia đình nên phải có sự đồng ý của các thành viên trong hộ và việc chuyển nhượng phải lập thành văn bản và phải qua công chứng chứng thực nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng và chuyển giao tài sản cho nhau, ông M, bà Á đã sử dụng thửa đất này từ năm 2002 đến nay. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu giữa ông Nguyễn Thanh T4 và vợ chồng ông Hà Đăng M, Trương Thị Á là như nhau (50/50), được tính như sau. Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa tại thời điểm định giá có giá 80.000 đồng/m², thửa đất số 960 có diện tích 468,6m² (80.000đ/m² x 468,6m² = 37.488.000 đồng) và thửa đất số 952 có diện tích 832,7m² (80.000đ/m² x 832,7m² = 66.616.000 đồng). Giá trị thiệt hại được xác định như sau: (37.488.000 đồng + 66.616.000 đồng) = 104.104.000 đồng – 1.800.000 đồng = 102.304.000 đồng. Do ông Nguyễn Thanh T4 có lỗi 50%, ông T4 đã chết nên vợ ông T4 là bà Nguyễn Thị Á các con ông T4 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho vợ chồng ông Hà Đăng M, Trương Thị Á số tiền là 52.952.000 đồng (102.304.000 đồng x 50% = 51.152.000 đồng + 1.800.000 đồng). Vì vậy buộc bà Nguyễn Thị Á và các anh chị Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3 phải bồi thường thiệt hại cho ông Hà Đăng M, Trương Thị Á số tiền là 52.952.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về tài sản có trên đất tranh chấp:

Trên 02 thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định, tại thời điểm định giá vợ chồng ông M, bà Á đang trồng lúa nhưng hiện nay đã thu hoạch xong. Ông M, bà M cam kết giao trả đất cho gia đình bà Á, các bên không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[7] Từ những nhận định trên, căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 129, 131 BLDS năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2002 giữa ông Nguyễn Thanh T4 và ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á đối với 02 thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2009 cho hộ ông Nguyễn Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Á là vô hiệu. Buộc ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á trả lại quyền sử dụng 02 thửa đất số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa đất số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định cho bà Nguyễn Thị Á và các anh chị Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3 được sử dụng. Buộc bà Nguyễn Thị Á và các anh chị Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á số tiền là 52.952.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án thì ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ân số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn M1 (nộp thay Nguyễn Thị Á) theo biên lai thu số 0007608 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Tòa đã chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 8.500.000 đồng. Ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á phải chịu 8.500.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Á đã nộp tạm ứng số tiền 8.500.000 đồng nên ông M, bà Á phải trả lại cho bà Ân số tiền 8.500.000 đồng.

[10] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 688, 117, 119, 122, 129, 131 và Điều 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Nguyễn Thị Á. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T4 và vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á ngày 21/10/2002 đối với 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2009 cho hộ ông Nguyễn Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Á là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Á và các anh chị Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh Toàn q sử dụng đất đối với diện tích đất của 02 thửa đất trồng lúa là thửa số 960, tờ bản đồ số 23 có diện tích 468,6m² và thửa số 952, tờ bản đồ số 23 có diện tích 832,7m² đều tọa lạc tại H, B, T, Bình Định (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Á và các anh chị Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Minh T2, Nguyễn Thanh T3 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á số tiền là 52.952.000 đồng (Năm mươi hai triệu chín trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

4. Về án phí:

4.1. Ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á không phải nộp án phí sơ thẩm.

4.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ân số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn M1 (nộp thay Nguyễn Thị Á) theo biên lai thu số 0007608 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

5. Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hà Đăng M, bà Trương Thị Á phải chịu 8.500.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Á đã nộp tạm ứng số tiền 8.500.000 đồng nên ông M, bà Á phải trả lại cho bà Ân số tiền 8.500.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

7. Về quyền nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trí

