

Bản án số: 35/2025/DS-ST

Ngày: 11-3-2025

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 HẢI HẬU - TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Lịch;

2. Ông Lưu Văn Đề.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Tuấn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Én – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2024/TLST- DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm A, L, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn: Ông Lương Xuân H, sinh năm 1969 và bà Ngô Thị T1, sinh năm 1977; đều có địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Xuân H: Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024).

Tại phiên tòa: Bà T, bà T1 có mặt, ông H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 15-10-2024, bản tự khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị Minh T trình bày:*

Vì cần tiền đầu tư làm nhôm đúc nên tháng 5 năm 2023 vợ chồng ông Lương Xuân H, bà Ngô Thị T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng (viết tắt là

QSD) thửa đất số 244, tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) diện tích 70m² (trong đó: đất ở 30 m², đất trồng cây lâu năm 40 m²) tại xóm A, xã H (xóm F, xã H cũ), huyện H cho bà Phạm Thị Minh T với giá 435.000.000 đồng. Ngày 10/05/2023 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ), bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà T1 số tiền 385.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng sẽ giao khi bà T1, ông H hoàn tất thủ tục và bàn giao thửa đất cho bà T. Bà T đã giao số tiền 385.000.000 đồng cho ông H, bà T1 bằng tiền mặt; ông H, bà T1 đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T giữ; hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/6/2023 và cam kết: nếu bà T từ chối thực hiện hợp đồng thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc, nếu ông H, bà T1 từ chối thực hiện hợp đồng phải trả lại số tiền đã nhận cọc và chịu khoản tiền phạt gấp đôi số tiền cọc là 770.000.000 đồng; ông H, bà T1 đã ký và điểm chỉ vào các hợp đồng trên, hai bên không khảo sát thực địa thửa đất. Ngoài việc giao dịch chuyển nhượng đất với nhau, vợ chồng bà T1, ông H còn nhiều lần vay tiền của bà T, có khoản vay đã trả, có khoản chưa trả nhưng không liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Hết thời hạn thỏa thuận, ông H, bà T1 không thực hiện hợp đồng nên bà T đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T mới được biết thửa đất số 244, tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) không còn đủ 70m² mà chỉ còn 67m² do bà T1 ông H đã chuyển QSD 03m² đất ở cho vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị C là các chủ sử dụng đất liên kế theo bản án số 38/2023/DS – ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu. Khi ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà T1 không nói cho bà T biết nội dung này. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà T đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023 giữa bà T với vợ chồng ông H và bà T1, buộc vợ chồng ông H và bà T1 phải bàn giao thửa đất số 244 tờ bản đồ số 11 diện tích 67 m² cho bà T và bà T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông H, bà T1; Nếu vợ chồng ông H và bà T1 không nhất trí thì phải trả bà T số tiền cọc là 385.000.000 đồng và 385.000.000 đồng phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa, bà T trình bày: Bà T1, ông H đã vi phạm việc thực hiện hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì thửa đất số 244 tờ bản đồ số 11 diện tích 70m² không thể tách thửa vì theo bản án số 38/2023/DS – ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thì bà T1, ông H đã chuyển nhượng cho ông N, bà C 03m² nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, chiều mặt đường của thửa đất chỉ có 3,2m nên không đảm bảo diện tích, độ dài chiều rộng mặt tiền tối thiểu để tách thửa. Vì vậy nay bà T đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023; buộc ông H và bà T1 phải trả bà T tổng số tiền là 737.000.000 đồng (bằng giá trị thửa đất theo giá Hội đồng định giá đã định giá), trong đó tiền cọc là 385.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 352.000.000 đồng. Khi ông H và bà T1 trả toàn bộ số tiền này cho bà T thì bà T sẽ trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Ngô Thị T1 và ông Lương Xuân H trình bày:*

Năm 2023 do cần tiền làm ăn nên khi được người quen giới thiệu nên vợ chồng bà T1, ông H đã nhiều lần vay tiền của bà T với tổng số tiền là 300.000.000 đồng và đã trả được 100.000.000 đồng còn nợ lại 200.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 01 năm 2024 đến nay chưa trả. Khi vay tiền bà T1 đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) của vợ chồng bà T1, ông H cho bà T giữ để làm tin. Khi bà T1 ông H ký giấy vay nợ, bà T có yêu cầu bà T1 ông H ký tên và điểm chỉ vào một tờ giấy trắng không ghi nội dung gì, bà T1 thắc mắc thì bà T nói chỉ là giấy vay mượn, do tin tưởng nên vợ chồng bà T1 có ký tên và điểm chỉ vào tờ giấy trắng đó. Bà T1, ông H khẳng định không bán đất cho bà T, không ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ngày 10/5/2023 cho bà T và cũng không nhận số tiền 385.000.000 đồng đặt cọc tiền bán đất như bà T trình bày. Khi đến Tòa án làm việc bà T1, ông H mới biết tờ giấy bà T yêu cầu ông H, bà T1 ký và điểm chỉ là hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất vì đúng chữ ký và dấu điểm chỉ vân tay của vợ chồng bà trong các tài liệu này. Bà T1, ông H không có tài liệu nào chứng minh việc có vay nợ của bà T số tiền 300.000.000 đồng và việc ông bà ký và điểm chỉ vào tờ giấy trắng. Nay bà T1, ông H không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà T. Chỉ nhất trí trả bà T số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và trả tiền lãi 100.000.000 đồng, tổng là 300.000.000 đồng.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định:*

Thửa đất số 244, tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) của vợ chồng bà T1, ông H có diện tích hiện trạng 67m² (trong đó: đất ở 27m², đất vườn 40m²), trên đất có tường rào xây gạch không nung ở phía tây dài 29.5m, cao 1.25m xây năm 2024 giá trị còn lại 7.177.000 đồng. Giá đất ở là 20.000.000đ/m², giá đất vườn 4.925.000đ/m², tổng giá trị thửa đất là 737.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 425, 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 8, 9 Quyết định Số: 35/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh N.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023 giữa bà Phạm Thị Minh T với bà Ngô Thị T1 và ông Lương Xuân H do hợp đồng không có khả năng thực hiện.

- Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Buộc bà Ngô Thị T1 và ông Lương Xuân H phải trả bà Phạm Thị Minh T tổng số tiền 642.000.000 đồng (gồm tiền đặt cọc 385.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 257.000.000 đồng) vì khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn không xem xét thực địa do đó không biết diện tích đất giao dịch không còn đủ như trong GCNSĐĐ, do đó xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu một phần số tiền phạt cọc.

- Về án phí, chi phí tố tụng và các vấn đề khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 10/5/2023, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng kể từ ngày giao kết. Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền yêu cầu bị xâm phạm, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện. Tại phiên tòa, bị đơn là ông Lương Xuân H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Ngô Thị T1 có mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông H là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2023 của nguyên đơn: Theo bà T thì ông H, bà T1 đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và theo quy định của pháp luật hiện hành thì thửa đất số 244 tờ bản đồ số 11 không đảm bảo điều kiện về diện tích, độ dài chiều rộng để tách thửa, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T không biết bà T1 ông H đã chuyển nhượng 03m² đất ở cho ông N, bà C, các bên cũng chưa đăng ký biến động theo quy định của pháp luật nên bà T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 10/5/2023. Bà T1, ông H không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông bà không chuyển nhượng đất cho bà T.

[2.2] Căn cứ những tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm: Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều ký kết ngày 10/5/2023, Hội đồng xét xử thấy: Về hình thức: Hợp đồng được thể hiện bằng văn bản, có ngày tháng cụ thể (ngày 10/5/2023), ghi nhận sự thỏa thuận của bên mua là bà Phạm Thị Minh T, bên bán là ông Lương Xuân H, bà Ngô Thị T1, có chữ ký, và điểm chỉ dấu vân tay đứng tên Lương Xuân H, bà Ngô Thị T1 tại mục bên bán, chữ ký tên Phạm Thị Minh T tại mục bên mua phía dưới cùng của hợp đồng. Về nội dung: Hai bên thỏa thuận ông H, bà T1 chuyển nhượng cho bà T toàn bộ thửa đất số 244, tờ bản đồ số 11 diện tích 70m² (trong đó: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm 40m²) vị trí thửa đất tại xóm F, xã H, huyện H với giá 435.000.000 đồng, nguồn gốc thửa đất bị đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng; bên mua đã đặt cọc số tiền 385.000.000 đồng và bên bán đã nhận đủ số tiền cọc, số

tiền còn lại 50.000.000 đồng bên mua sẽ thanh toán cho bên bán khi hai bên hoàn tất thủ tục tại văn phòng C1 và bàn giao đất; bên bán đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua giữ. Như vậy lời trình của nguyên đơn phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng thừa nhận dấu điểm chỉ vân tay và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc là của mình nhưng là do nguyên đơn yêu cầu ký và điểm chỉ vào tờ giấy trắng khi vay tiền, vì tin tưởng nên bị đơn đã làm theo, tuy nhiên bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh. Bị đơn trình bày không nhận số tiền đặt cọc 385.000.000 đồng, tuy nhiên tại Mục 2 hợp đồng đã ghi rõ: *“Ngay sau khi ký hợp đồng này bên B (bên Bán) đã nhận đủ số tiền của bên A (bên mua) là 385.000.000 đồng”* và thống nhất trong thời hạn 01 tháng bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng và bàn giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn phải thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Hội đồng xét xử thấy bà T1, ông H là những người hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi, khi ký và điểm chỉ vào các liệu trên không bị đe dọa hay cưỡng ép nên phải chịu trách nhiệm về mọi hành vi của mình.

[2.3] Từ những phân tích đánh giá nêu trên có căn cứ khẳng định bà T1, ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T diện tích 70m² đất thuộc thửa số 244 tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) tại xóm A xã H (xóm F, xã H cũ), huyện H, tỉnh Nam Định với giá 435.000.000 đồng vào ngày 10/5/2023. Bà T đã giao cho bà T1, ông H số tiền 385.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng.

[2.4] Xét tính hiệu lực của Hợp đồng: Hai bên giao kết hợp đồng đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị đe dọa hay ép buộc khi giao kết hợp đồng. Hợp đồng đã thể hiện ý chí của các bên và đã thực hiện được 1 phần nghĩa vụ thanh toán nhưng chưa tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật là phải công chứng, chứng thực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”*. Nội dung hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện bà T đã giao cho bà T1, ông H số tiền đặt cọc là 385.000.000 đồng. Như vậy bà T đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 328, 398, 401 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/5/2023 giữa bà T1, ông H với bà T là có giá trị pháp lý nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

[2.5] Theo thỏa thuận của các bên thì thời hạn thực hiện hợp đồng 01 tháng kể từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/6/2023, nhưng đến nay bà T1, ông H, chưa thực hiện thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Hiện nay thửa đất số 244 tờ bản đồ số 55 diện tích 70m², trong đó: 03m² đất ở là của ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị C, 67m² là của bị đơn chưa làm thủ tục tách thửa. Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 thì *“Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định*

của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”; tại Điều 8, 9 của Quyết định số 35/2024/QĐ – UBND, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh N quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa thuộc khu vực III là 80m² và chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4m. Đối chiếu với những quy định này thì thửa đất số 244 tờ bản đồ số 55 diện tích 70m² (trong đó: đất ở 30m², đất trồng cây lâu năm 40m²), kích thước chiều rộng 3,2m không đảm bảo điều kiện để tách thửa. Do đó, căn cứ các Điều 424, 425 của Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2023 của nguyên đơn.

[3] Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Bà T yêu cầu ông H và bà T1 phải trả tổng số tiền 737.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 385.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 352.000.000 đồng. Bà T1, ông H không nhất trí. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thời hạn thực hiện hợp đồng 01 tháng kể từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/6/2023, nhưng đến nay bà T1, ông H, chưa thực hiện thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Căn cứ vào Điều 427 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định bà T1, ông H phải có trách nhiệm hoàn trả lại bà T số tiền đã nhận đặt cọc là 385.000.000 đồng và phải chịu một khoản tiền phạt cọc. Theo kết quả xác minh tại trụ sở UBND xã H thì tại thời điểm tháng 5 năm 2023, giá giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực có đất đang tranh chấp thuộc xóm F, xã H cũ (nay là xóm A, xã H) là khoảng 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng)/suất 100m² (kích thước chiều rộng 05m). Thửa đất số 244, tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) kích thước chiều rộng 3,2m nên giá trị sẽ thấp hơn so với thửa đất kích thước chiều rộng 05m; tuy nhiên thửa đất số 244, tờ bản đồ số 55 diện tích 70m² (đất ở 30m², đất vườn 40m²) các bên giao dịch giá 435.000.000 đồng là thấp so với giá thị trường vào thời điểm đó. Khi giao kết hợp đồng mua bán nguyên đơn không xem xét thực địa nên xảy ra việc diện tích đất giao dịch không còn đủ như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Hội đồng xét xử xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu một phần số tiền phạt cọc, xác định nguyên đơn phải chịu 128.000.000 đồng, bị đơn phải chịu 257.000.000 đồng tiền phạt cọc. Như vậy bà T1, ông H có nghĩa vụ thanh toán cho bà T tổng số tiền 642.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn), trong đó: 385.000.000 đồng tiền đặt cọc, 257.000.000 đồng tiền phạt cọc. Bà T phải có nghĩa vụ bàn giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 244 tờ bản đồ số 55 (tờ bản đồ số 11 xã H cũ) tại xóm A, xã H (xóm F, xã H cũ), huyện H, tỉnh Nam Định cho ông H, bà T1 là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn đã nộp đủ và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền được chấp nhận (642.000.000 đồng); nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền không được chấp nhận (95.000.000 đồng) theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định

của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 328, 398, 401, 424, 425, 427, 429, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 8, 9 của Quyết định số 35/2024/QĐ – UBND, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh N; khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh T đối với ông Lương Xuân H và bà Ngô Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/5/2023 giữa bà Phạm Thị Minh T với ông Lương Xuân H và bà Ngô Thị T1.

3. Buộc ông Lương Xuân H và bà Ngô Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Minh T số tiền 642.000.000đ (sáu trăm bốn mươi hai triệu đồng chẵn), trong đó: tiền đặt cọc là 385.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 257.000.000 đồng.

4. Bà Phạm Thị Minh T có nghĩa vụ bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lương Xuân H và bà Ngô Thị Thanh S DD516600 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N ngày 24/02/2022 đối với thửa đất số 244 tờ bản đồ số 11 tại xóm F, xã H, huyện H cho ông H, bà T1.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 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.

Buộc ông Lương Xuân H và bà Ngô Thị T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 29.680.000đ (hai mươi chín triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Phạm Thị Minh T phải nộp 4.750.000đ (bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí tòa án theo biên lai số 0003378 ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu. Bà T được nhận lại 250.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a 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;
- VKSND huyện + tỉnh;
- Chi cục THA Dân sự huyện Hải Hậu;
- UBND xã Hải Nam;
- Dương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thanh Xuân