

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày: 28-5-2025
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 Nguyễn Trung Lợi.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hoàng Ngọc Phương;
- Bà Thị AMiNa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Tây Hạ - 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 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 596/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1950; cư trú tại: Tổ D, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 12 năm 2024), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1939; cư trú tại: Tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1963; cư trú tại: Tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt;

3. Ông Huỳnh T1, sinh năm 1945; cư trú tại: Tổ D, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/11/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Kim P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S thống nhất trình bày:

Vào ngày 10/02/2014, bà Lê Thị Kim P làm giấy viết tay có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Văn T (con ruột bà C), một phần đất diện tích 375 m², sau khi đo đạc thực tế diện tích 380,5m², chiều ngang 5m x chiều dài 77m với giá 19.000.000 đồng, bà P đã trả đủ tiền cho bà C, ông T. Đất nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, trong tổng diện tích 1962,1m² có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường xe bò; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh T1; hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn H1, bà Huỳnh Thị H; hướng Bắc giáp đất ông Ba Đ và ông Huỳnh H2. Nguồn gốc phần đất nhận chuyển nhượng do bà P cho mẹ bà H, ông H1 là bà Phạm Thị T2 (đã chết năm 2009), sau đó bà C, ông T mua lại của ông H1, bà H vào ngày 08/9/2013 với giá 22.500.000 đồng. Phần đất này hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng bà C, ông T đã tiến hành đo và giao đất cho bà P, đến ngày 18/6/2014 thì hai bên có làm thêm một giấy tay thể hiện trên phần đất nhận chuyển nhượng có một căn nhà nên bà C, ông T đồng ý bán lại căn nhà này cho bà P như vậy giá bán nhà và đất là 19.000.000 đồng. Nhận chuyển nhượng đất thì bà P tiến hành trồng sả được một thời gian đến năm 2019 do dịch C1 - 19 nên bà P không đến thăm đất, đến đầu năm 2023 bà P đến thăm đất thì phát hiện ông H1, bà H đã trồng khóm lán qua đất của bà P và làm hư hỏng 01 cái giếng trên đất này. Nên bà P đã khởi kiện ông H1, bà H trả lại phần đất đã lấn diện tích 375 m². Tuy nhiên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2024/DS-ST, ngày 02/8/2024 có hiệu lực pháp luật không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà P đối với ông H1, bà H.

Do đó nay bà P yêu cầu bà C, ông T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 375 m², đo đạc thực tế diện tích 380,5m² thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52 trong tổng diện tích 1962.1m² có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường xe bò; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh T1; hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn H1, bà Huỳnh Thị H; hướng Bắc giáp đất ông Ba Đ và ông Huỳnh H2, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trường hợp không được Tòa án chấp nhận yêu cầu lưu thông hợp đồng thì bà P yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà C, ông T trả lại cho bà số tiền 19.000.000 đồng và buộc bồi thường thiệt hại do lỗi của bà C, ông T. Ngoài ra bà P không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T nhiều lần tuy nhiên bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng không có lý do chính đáng trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/01/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H1, bà Huỳnh Thị H thống nhất trình bày:

Vào năm 2014 bà H, ông H1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Văn T phần đất chiều ngang 5m x chiều dài 75m, nằm về hướng Bắc căn nhà bà H, ông H1 đang ở với giá chuyển nhượng là 22.500.000 đồng, bà C, ông T đã trả cho bà H, ông H1 số tiền 20.500.000 đồng, còn nợ lại bà H, ông H1 2.000.000 đồng, khi bán có làm giấy tay hiện nay bà C và ông T giữ. Khi chuyển nhượng là đất trống và bà H, ông H1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C, ông T có làm 01 căn nhà bằng gỗ, mái lợp tôn chiều ngang 5m x dài 4m, bà C, ông T sinh sống được khoảng 04 đến 05 tháng thì tự ý bỏ đi, không thông báo cho bà H, ông H1 biết và bà H, ông H1 cũng không liên lạc được với bà C, anh T. Từ khi bỏ đi bà C, ông T không trở về địa phương cũng không biết bà C, ông T có chuyển nhượng phần đất này cho bà P hay không, hiện nay ông H1, bà H đang quản lý trồng khóm trên phần đất này. Do ông, bà không chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà P do đó ông H1, bà H yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà C, ông T.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1 trình bày:

Ông là chồng của bà P, bà H, ông H1 chỉ quen biết không có họ hàng cũng không có mâu thuẫn gì. Nguồn gốc phần đất hiện nay ông H1, bà H đang sử dụng là do ông tặng, cho ông Huỳnh Văn H2 (là anh ruột của bà H, ông H1) diện tích khoảng 1,5ha vào năm 1990, đến năm 1995 ông T1 tặng cho lại ông H1 diện tích 35m ngang x dài 75m trong phần đất 1,5ha. Vào năm 2013 ông H1, bà H bán cho bà C, ông T và có nhờ ông lập biên bản đề ngày 08/9/2013, biên bản trên được viết tại nhà ông H1, bà H, viết bằng mực màu đen, ông H1, bà H ký tên bên bán, bà C, anh T, ký tên bên mua đất, ông ký tên người ghi biên bản. Bà C, ông T sinh sống được khoảng 10 ngày thì bán lại cho bà P phần đất này, khi bán có làm giấy tay mua bán do ông viết vào ngày 10/02/2014, việc viết giấy mua bán này được lập tại nhà ông, sau khi bán thì bà P không ở tại phần đất này vì ông H1 hay uống rượu xin quậy phá. Ngoài ra giữa bà P với bà C, ông T không lập thêm biên bản mua bán đất nào khác. Đối với tờ, thửa bản đồ thì ông không nắm rõ vì phần đất đang tranh chấp trước đây là đất rừng. Nay ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà P, ông đề nghị bà C, ông T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho bà P.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Kim P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trường hợp không được

chấp nhận thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T đã được triệu tập hợp lệ đến tham dự phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H1, bà Huỳnh Thị H vắng mặt đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T1 không có ý kiến tranh luận.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 122, 123, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 luật đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 về án phí và lệ phí:

Không chấp nhận yêu cầu của bà P đối với việc yêu cầu bà C, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 10/02/2014 đối với diện tích đo đạc thực tế 380,5m² (thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.962,1 m²).

Ông T, bà C có trách nhiệm trả cho bà P số tiền đã nhận 19.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 50% giá trị chênh lệch theo quy định của pháp luật.

- Về án phí:

+ Bà Lê Thị Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn án phí.

+ Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về phần xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu về phần nghĩa vụ trả cho bà P được chấp nhận.

- 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 được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà C, ông T. Bà Huỳnh Thị H, ông Huỳnh Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân

sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông H1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim P yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2014 đối với phần đất diện tích 375m² đo đạc thực tế 380,5m², thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà P cho rằng vào ngày 10/02/2014 bà có làm giấy viết tay có nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 05m x chiều dài 75m có diện tích đo đạc thực tế diện tích 380,5m², thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, với giá 19.000.000 đồng. Tuy nhiên do sơ suất khi làm giấy chuyển nhượng chỉ có ông T ký, bà C không ký, không ghi số tiền nhưng bà đã giao đủ tiền cho bà C, ông T nên đến ngày 18/6/2014 bà P có mua thêm căn nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng nên hai bên có làm giấy mua bán bà P cùng ông T, bà C cùng ký tên vào giấy mua bán này thể hiện đã nhận đủ tiền mua bán nhà, đất số tiền 19.000.000 đồng. Hơn nữa khi nhận chuyển nhượng đất có ông Huỳnh T1 chứng kiến và người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất. Điều này thể hiện giữa bà P, bà C, ông T có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất có diện tích đo đạc thực tế diện tích 380,5m², thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (bút lục 73, 74). Trong nội dung giấy “Biên bản bán đất rẫy” ngày 10/02/2024 có ghi nơi cư trú cụ thể của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T tại tổ A, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên qua xác minh thể hiện, hiện nay bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T không còn ở địa phương, việc bà C, ông T đã bỏ đi không rõ nơi cư trú mới, nhưng khi thay đổi nơi cư trú bà C, ông T không thông báo cho bà P biết về nơi cư trú mới, căn cứ khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự, thì được xem bà C, ông T cố tình giấu địa chỉ. Do đó bà C, ông T phải chịu mọi hậu quả pháp lý về việc không giao nộp các tài liệu chứng cứ theo Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình tại Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của bà P.

[2.2] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2014 có diện tích 375 m² (đo đạc thực tế 380,5m²) giữa bà Lê Thị Kim P và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013: “...*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*”. Mặt khác về nội dung hợp đồng tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng, không thể hiện đất thuộc thửa đất, tờ bản đồ số bao nhiêu.

Hơn nữa bà P, ông T1, bà H, ông H1 đều thừa nhận phần diện tích đất đo đạc thực tế diện tích 380,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, “...*Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau: Có giấy chứng nhận trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế*

quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013... ”. Điều này thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng bà C, ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà C, ông T vẫn chuyển nhượng cho bà P là vi phạm điều cấm của luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim P và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T đã vi phạm về hình thức, vi phạm điều cấm của luật là vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 129 Bộ luật Dân sự, nên yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà C, ông T hoàn thành thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2014 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa bà P yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà C, ông T vô hiệu căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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 lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”*. Do phần diện tích đất đo đạc thực tế 380,5m² hiện nay bà P không quản lý sử dụng nên bà P không phải giao trả lại đất cho bà C, ông T. Ông T, bà C đã nhận số tiền 19.000.000 đồng nên bà C, ông T hoàn trả lại số tiền 19.000.000 đồng cho bà P là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Phần đất diện tích 380,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà C, ông T vẫn chuyển nhượng cho bà P. Hơn nữa bà P biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Mặt khác từ ngày 10/02/2014 đến trước ngày 02/12/2024 hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng do đó hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào yếu tố lỗi của các bên như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xác định lỗi thuộc về bà P 50%, bà C, ông T 50%.

[3] Tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 180/SĐ-HT, ngày 09/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn K Sông Tiền thể hiện diện tích đất đo đạc thực tế phần đất tranh chấp là 380,5m², thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52. Tại Biên bản định giá ngày 27/3/2024 phần đất tranh chấp có giá 328.000 đồng/01m² x 380,5m² = 124.804.000 đồng. Như vậy số tiền bà C, ông T đã nhận của bà P 19.000.000 đồng, tương đương bà P được nhận 57,92m². Trừ đi diện tích bà P đã nhận 380,5m² – 57,92m² = 322,58m², bà P được hưởng số tiền chênh lệch là 322,58m² x 328.000 đồng/01m² : 2 = 52.903.000 đồng (làm tròn).

Do đó cần buộc bà C, ông T trả lại số tiền chênh lệch cho bà P là 52.903.000 đồng + 19.000.000 đồng = 71.903.000 đồng.

[5] Đối với các tài sản khác trên đất các đương sự không tranh chấp nên không đặt ra giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Huỳnh Thị H, ông Huỳnh Văn H1 với bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T do không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng:

Do bà P, bà C, ông T đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này. Bà P đã nộp 3.000.000 đồng, nên bà C, ông T phải hoàn trả lại cho P 1.5000.000 đồng, bà P phải chịu 1.500.000 đồng ghi nhận bà P đã nộp xong.

[7] Về án phí:

Bà Lê Thị Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi nhưng không có đơn miễn tiền án phí. Do đó bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải cho bà P là 71.903.000 đồng x 5% = 3.595.000 đồng (làm tròn).

[8] Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với những nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 129, 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, Điều 166, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” phần đất diện tích đo đạc thực tế 380,5m², thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh đối với bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2014 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 380,5m² thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa bà Lê Thị Kim P với bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Kim P số tiền 71.903.000 (bảy mươi một triệu chín trăm linh ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án bà Lê Thị Kim P cho đến khi thi hành án xong, người bị thi hành án bà Nguyễn Thị C, ông

Nguyễn Văn T còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Bà Lê Thị Kim P phải chịu số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, ghi nhận bà Lê Thị Kim P đã thực hiện xong.

Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho Lê Thị Kim P số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

- Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T phải chịu 3.595.000 (ba triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Bà Lê Thị Kim P, ông Huỳnh T1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H, ông Huỳnh Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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, 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 TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (L).

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

Nguyễn Trung Lợi

