

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - BẮC NINH**

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

Bản án số: **01/2025/DS - ST**

Ngày 02-7-2025

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 KHU VỰC 6 – BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hoan

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Sơn

Bà Nguyễn Thị Liên

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Chiêm – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6, Tòa án nhân dân khu vực 6 mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 155/2025/TLST - DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1984

Trú tại: Số nhà G, đường H, phường V, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Văn T1, sinh năm 1981

Trú tại: Khu B, phường V, tỉnh Bắc Ninh. "Có mặt"

- Bị đơn: Cụ **Trần Thị T2**, sinh năm 1931, ông **Trương Ngọc T3**, sinh năm 1968, bà **Trần Thị K**, sinh năm 1970

Cùng trú tại: Khu S, phường H, tỉnh Bắc Ninh. "Vắng mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2025 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T do anh Trần Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do có nhu cầu mua định suất đất dân cư dịch vụ ở khu vực phường H, qua người quen giới thiệu thì chị Nguyễn Thị T biết đến gia đình cụ Trần Thị T2 và con trai, con dâu là ông Trương Ngọc T3 và bà Trần Thị K có 01 định suất đất dân cư dịch vụ được cấp nhưng không có nhu cầu sử dụng nên cần bán. Ngày 08/12/2016, chị T và cụ T2, ông T3, bà K đã lập "Giấy biên nhận viết tay" để thỏa thuận mua

bán định suất đất dân cư dịch vụ tại khu S, phường H, thành phố B của hộ gia đình cụ T2 với giá: 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Sau khi lập Giấy biên nhận và có đầy đủ chữ ký của hai bên, chị T đã đưa đủ số tiền mua đất cho ông T3 và gia đình trước mặt mọi người trong hộ gia đình cụ T2. Chị T được gia đình ông T3 đưa lại một bộ hồ sơ kỹ thuật của lô đất có chữ ký tên điểm chỉ của chủ hộ gia đình là cụ Trần Thị T2. Đồng thời, cụ T2, ông T3 và bà K ký "không" vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, biên bản thống nhất ghép định suất đất giãn dân, hợp đồng chuyển nhượng định suất chia ruộng, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất dân cư dịch vụ, biên bản họp gia đình, đơn xin xác nhận định suất chia ruộng năm 1993, giấy xác minh thửa đất, giấy ủy quyền, để sau này chị T hợp thức hóa diện tích đất đã mua của gia đình cụ T2 mà không cần xin lại chữ ký của cụ T2 và ông T3, bà K nữa.

Sau khi mua, chị T đã bán lại suất đất cho trên cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973. Trú tại: Khu F, phường Đ, thành phố B. Bà H lại tiếp tục bán cho anh Nguyễn Bá D, sinh năm 1987. Trú tại: Thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Anh Duy bán lại cho bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975. Trú tại: Số D, đường V, Hồ N, phường K, thành phố B. Như vậy, người mua cuối cùng là bà H1.

Sau khi mua định suất đất từ anh D, năm 2018 bà H1 đến UBND phường H để đóng tiền hạ tầng thì mới được biết cụ T2, ông T3, bà K không hề được cấp định suất tại phường H nên bà H1 đã liên hệ với anh D và gia đình cụ T2 để giải quyết. Khi đó, ông T3 đã cam kết trả cho bà H1 số tiền 370 triệu đồng mà bà H1 đã mua đất của anh D và coi như chưa có việc mua bán. Tuy nhiên, ông T3 mới chỉ trả cho bà H1 được 120 triệu đồng nên bà H1 đã khởi kiện anh D tại Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh. Tại Bản án số: 13/2023/DS-DT ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh đã quyết định buộc anh D phải trả cho bà H1 số tiền: 165 triệu đồng (sau khi đã trừ đi 120 triệu đồng mà ông T3 đã trả cho bà H1). Sau đó, anh D lại tiếp tục khởi kiện bà H. Tại bản án số: 44/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của TAND khu vực 6 đã quyết định buộc bà H phải trả cho anh D số tiền 160 triệu đồng. Đồng thời, Bản án cũng nhận định: "Việc ông Trương Ngọc T3 yêu cầu đối trừ số tiền 120.000.000 đồng mà ông đã trả cho bà H1 thay cho anh D, để sau này những người mua đi bán lại định suất đất dân cư dịch vụ mà mẹ ông đã bán cho người khác khởi kiện nhau thì phải đối trừ đi số tiền này để người mua trực tiếp từ mẹ ông mà khởi kiện ra Tòa thì phải đối trừ số tiền này là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận" và nhận định: "Đối với việc bà Nguyễn Thị H mua lại định suất dân cư dịch vụ của gia đình bà Trần Thị T2 từ bà Nguyễn Thị T, nếu sau này bà H có đơn khởi kiện đối với bà T, thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ án khác".

Cả hai bản án trên đều đã có hiệu lực pháp luật. Lẽ ra theo đúng trình tự thì bà H phải khởi kiện chị T để buộc chị T phải trả lại số tiền đã mua đất, sau đó chị T lại

khởi kiện cụ T2, ông T3, bà K. Tuy nhiên sau khi Tòa án thụ lý vụ án này thì giữa chị T và bà H đã tự thỏa thuận với nhau liên quan đến số tiền mà bà H đã trả cho chị T để mua đất. Trong đó hai bên đã đối trừ số tiền 120.000.000 đồng mà ông T3 đã trả cho bà H1 nên giữa bà H và chị T không có tranh chấp gì.

Do vậy, chị T đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là định suất đất dân cư dịch vụ giữa cụ Trần Thị T2, ông Trương Ngọc T3, bà Trần Thị K và chị Nguyễn Thị T (thể hiện bằng "Giấy biên nhận" ngày 08/12/2016) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức và do đối tượng không thể thực hiện được.

- Chị T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án buộc cụ Trần Thị T2, ông Trương Ngọc T3, bà Trần Thị K phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền: 100.000.000 đồng.

Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, trình bày quan điểm, yêu cầu có mặt tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, cụ T2, ông T3, bà K không trình bày quan điểm, không nộp tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có mặt tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án thụ lý số: 75/2022/TLST-DS ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Ông T3 trình bày: Khoảng năm 2016, mẹ ông T3 là bà Trần Thị T2 có trong danh sách được cấp định suất đất tại phường H. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà T2 có bán phần định suất trên. Người mua khi đó là ai thì hiện ông T3 không nhớ. Đến khoảng năm 2018, có bà Nguyễn Thị H1 đến nhà ông T3 trao đổi là mua suất đất của mẹ ông T3 nhưng giờ không còn suất đất này nữa. Khi đó ông T3 mới biết mẹ ông T3 không được cấp định suất đất đã bán. Để hòa giải, ông T3 có hứa trả bà H1 số tiền 370.000.000 đồng. Ông T3 đã trả được cho bà H1 120.000.000 đồng. Việc trả số tiền trên là trả hộ bà T2 và để tránh kiện cáo. Khi nhận trả tiền bà H1, ông T3 không hề biết ông D là người bán bộ hồ sơ (đất lúa non) cho bà H1 và cũng không hề trao đổi với ông D hay những người từng mua khác. Tòa án có làm việc với bà Trần Thị T2 nhưng do tuổi cao, không còn minh mẫn nên bà T2 không nhớ sự việc mua bán định suất đất trên.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án thụ lý số: 139/2024/TLST-DS ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Ông T3 trình bày: Vào khoảng năm 2016, mẹ ông là cụ Trần Thị T2 có trong danh sách được nhận 01 định suất đất dân cư dịch vụ tại phường H, danh sách đã được niêm yết công khai tại nhà văn hóa khu S, phường H, thành phố B. Do không có nhu cầu sử dụng nên mẹ ông đã bán định suất đất dân cư dịch vụ cho người khác, người mua là ai thì ông không rõ và theo ông được biết người mua định suất đất dân cư dịch vụ của mẹ ông đã mua đi bán lại nhiều lần với nhau. Khoảng năm 2018, có bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1975 ở Hồ N, phường K, thành phố B có đến gặp ông và trao đổi với ông về

việc mua định suất đất của mẹ ông nhưng không được địa phương cấp định suất đất này nữa, đến khi đó ông mới được biết định suất đất mà mẹ ông bán cho người khác không được địa phương cấp đất. Sau đó ông có trả bà H1 120.000.000 đồng bằng tiền của ông. Nay ông được biết anh Nguyễn Bá D là người mua định suất đất dân cư dịch vụ qua người khác là bà Nguyễn Thị H, rồi anh D bán lại cho bà H1, còn việc bà H mua lại của ai thì ông không biết. Nay anh D khởi kiện đối với bà H về việc mua định suất đất dân cư dịch vụ mà mẹ ông đã bán lại cho người khác và người đó bán cho bà H; bà H lại bán cho anh D. Ông đề nghị Tòa án đòi trừ số tiền 120.000.000 đồng mà ông đã trả cho bà H1 thay cho anh D, để sau này người mua định suất đất dân cư dịch vụ trực tiếp từ mẹ ông phải đòi trừ đi số tiền 120 triệu đồng mà ông đã trả cho bà H1 thay cho anh D.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/12/2016 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức và do đối tượng không thể thực hiện được. Buộc cụ Trần Thị T2 và vợ chồng ông Trương Ngọc T3, bà Nguyễn Thị K1 phải liên đới trả cho chị T số tiền 100.000.000 đồng.

Về án phí: Đề nghị HĐXX buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là cụ Trần Thị T2 và vợ chồng ông Trương Ngọc T3, bà Nguyễn Thị K1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Cụ T2, ông T3, bà K1 không cung cấp tài liệu chứng cứ và không trình bày lời khai liên quan đến yêu cầu khởi kiện của chị T.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng, đủ theo quy định của pháp luật. Đối với việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án là đầy đủ, đúng pháp luật. Bị đơn vắng mặt nhưng Tòa án đã tổng đạt đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ:

Điều 26; Điều 35; 39; 147; 227; 228; 244; 262 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122; 124; 127; 128; 129; 134; 137; 401; 410; 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 167; 168; 179; 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH. Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền chuyển nhượng đất là: 120.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 01 định suất đất dân cư dịch vụ, thể hiện bằng

giấy biên nhận ngày 08/12/2016 giữa chị Nguyễn Thị T và cụ Trần Thị T2, ông Trương Ngọc T3, bà Nguyễn Thị K1 là vô hiệu.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc cụ Trần Thị T2 và ông Trương Ngọc T3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị K1 phải liên đới trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền: 100.000.000 đồng. Chia theo phần: Cụ T2 phải trả chị T: 33.300.000 đồng, ông T3 và bà K1 phải trả chị T: 66.700.000 đồng.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho cụ T2, ông T3 và bà K1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, trình bày quan điểm, yêu cầu có mặt tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn là cụ Trần Thị T2, ông Trương Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị K1. Tuy nhiên, cụ T2, ông T3, bà K1 không trình bày quan điểm, không nộp tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có mặt tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tham dự phiên tòa nên được coi đây là trường hợp bị đơn từ chối khai báo, từ chối cung cấp những tài liệu cần thiết. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại Điều 227; 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, luật áp dụng và thẩm quyền giải quyết:

Chị Nguyễn Thị T đưa ra các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên chị T có quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị T đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng giấy biên nhận viết tay được các bên xác lập từ năm 2016 vô hiệu do do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức và do đối tượng không thể thực hiện được và đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Do giao dịch được xác lập từ năm 2016, đến năm 2025 nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nên luật áp dụng trong vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"2. Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế"*. Do đó, yêu cầu khởi kiện của chị T thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Nguyên đơn là chị T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất dân cư dịch vụ. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” để giải quyết vụ án theo quy định.

Cụ T2, ông T3, bà K1 đang cư trú tại khu S, phường H, thành phố B (nay là phường H, tỉnh Bắc Ninh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Bắc Ninh).

[3] Về nội dung vụ án:

Xét về tính hợp pháp của giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất dân cư dịch vụ được thể hiện bằng giấy biên nhận, ghi ngày 08/12/2016 giữa bên bán là gia đình cụ Trần Thị T2 gồm cụ T2 và con trai, con dâu cụ T2 là ông Trương Ngọc T3, bà Trần Thị K với bên mua là chị Nguyễn Thị T thì thấy:

[3.1] Về hình thức của giao dịch dân sự: Tại khoản 2 Điều 24 Bộ luật Dân sự quy định: "Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó"; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, 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". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký dưới dạng giấy biên nhận mua bán định suất đất dân cư dịch vụ, không có công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 124, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Về đối tượng của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là định suất đất dân cư dịch vụ ở khu S, phường H. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên giao dịch thì cụ T2 cũng như ông T3, bà K chưa được cấp có thẩm quyền cấp đất, định suất đất dân cư dịch vụ chưa được xác định số lô, số thửa, vị trí cụ thể ở đâu. Tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện để người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc các bên chuyển nhượng là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[3.3] Về chủ thể của hợp đồng: Cụ T2 cũng như ông T3, bà K chưa được bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất dân cư dịch vụ mà đã chuyển nhượng cho chị T là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005: "1. 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 xác lập. 2. 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...". Chị T đã giao cho cụ T2, ông T3, bà K nhận số tiền 220 triệu đồng nên cụ T2 và vợ chồng ông T3, bà K phải liên đới trả cho chị T số tiền đã nhận. Tuy nhiên, theo Bản án số: 13/2023/DS-DT ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh đã quyết định buộc anh D phải trả cho bà H1 số tiền: 165 triệu đồng (sau khi đã trừ đi 120 triệu đồng mà ông T3 đã trả cho bà H1). Tại bản án số: 44/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của TAND thành phố Bắc Ninh đã quyết định buộc bà H phải trả cho anh D số tiền 160 triệu đồng. Đồng thời, Bản án cũng nhận định: "Việc ông Trương Ngọc T3 yêu cầu đối trừ số tiền 120.000.000 đồng mà ông đã trả cho bà H1 thay cho anh D, để sau này những người mua đi bán lại định suất đất dân cư dịch vụ mà mẹ ông đã bán cho người khác khởi kiện nhau thì phải đối trừ đi số tiền này để người mua trực tiếp từ mẹ ông mà khởi kiện ra Tòa thì phải đối trừ số tiền này là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận" và nhận định: "Đối với việc bà Nguyễn Thị H mua lại định suất dân cư dịch vụ của gia đình bà Trần Thị T2 từ bà Nguyễn Thị T, nếu sau này bà H có đơn khởi kiện đối với bà T, thì Tòa án sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ án khác". Lẽ ra theo đúng trình tự thì bà H phải khởi kiện chị T để buộc chị T phải trả lại số tiền đã mua đất, sau đó chị T lại khởi kiện cụ T2, ông T3, bà K. Tuy nhiên sau khi Tòa án thụ lý vụ án này thì giữa chị T và bà H đã tự thỏa thuận với nhau liên quan đến số tiền mà bà H đã trả cho chị T để mua đất. Trong đó hai bên đã đối trừ số tiền 120.000.000 đồng mà ông T3 đã trả cho bà H1 và chị T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu cụ T2, ông T3 và bà K liên đới trả cho chị số tiền 100 triệu đồng. Xét thấy thỏa thuận giữa chị T với bà H và chị T rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có căn cứ để chấp nhận.

Lưu tại hồ sơ vụ án 01 bản gốc Giấy nhận tiền ngày 08/12/2016; các hồ sơ, giấy tờ khác liên quan đến hợp đồng mua bán định suất đất dân cư dịch vụ do cụ Trần Thị T2, ông Trương Ngọc T3, bà Nguyễn Thị K1 ký "không" đã được anh Nguyễn Bá D giao nộp và được lưu tại hồ sơ vụ án thụ lý số: 44/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

[5] Về án phí và quyền kháng cáo: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326 thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do cụ T2 là người cao tuổi nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326: Miễn toàn bộ án phí cho cụ T2. Ông T3, bà K1 phải chịu án phí DSST có giá ngạch tương ứng với số tiền mà ông bà phải trả cho chị T. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26; Điều 35; 39; 147; 227; 228; 244; 262 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122; 124; 127; 128; 129; 134; 137; 401; 410; 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 167; 168; 179; 188 của Luật Đất đai năm 2013

Điều 12; 26; 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là định xuất đất của hộ bà Trần Thị T2 giữa chị Nguyễn Thị T và cụ Trần Thị T2, ông Trương Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị K1 thể hiện bằng giấy biên nhận ngày 08/12/2016 là vô hiệu.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc cụ Trần Thị T2 và ông Trương Ngọc T3, bà Nguyễn Thị K1 phải liên đới trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 100.000.000 đồng. Chia theo phần cụ T2 phải trả chị T: 33.300.000 đồng; ông T3 và bà K1 phải trả chị T: 66.700.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền chuyển nhượng đất là: 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho cụ Trần Thị T2. Ông Trương Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị K1 phải chịu 3.500.000 đồng án phí. Trả lại chị Nguyễn Thị T 5.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0000216 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Bắc Ninh)

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, 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.

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn **15** ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn **15** ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 6;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS tỉnh Bắc Ninh (án có HLPL);
- Lưu.

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

Trần Thị Hoan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Liên

Đỗ Văn Sơn

Trần Thị Hoan

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 6;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Thi hành án (án có HLPL);
- Lưu.

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

Trần Thị Hoan

