

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11- TÂY NINH**

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

Bản án số: 49/2025/DS-ST

Ngày: 21-8-2025

V/v: Tranh chấp dân sự đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu
cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thiều Thị Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Ngọc Thạch;
- Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Tây Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 625/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc Tranh chấp dân sự đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng V, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ C, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh) có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh) có mặt;

Anh Trần Thanh Long A, sinh năm 1992; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh) có mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1990; nơi cư trú: Ấp Đ, xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/12/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Hồng V trình bày:

Vào ngày 01-7-2022, bà Nguyễn Thị G và anh Trần Thanh Long A có thỏa thuận với bà về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do bà G đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận cho bà G và anh A chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng, bà G và anh A phải trả lại tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 2%/tháng. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C và đến ngày 08-7-2022, bà được cấp GCNQSDĐ (hình thức là chính lý trang 3).

Hết thời hạn 06 tháng kể từ ngày 01-7-2022, bà G và anh A tiếp tục xin gia hạn thêm 02 lần đến ngày 01-6-2023. Tuy nhiên đến thời hạn trên bà G và anh A yêu cầu đưa thêm 300.000.000 đồng (nhận 02 lần) để chuyển nhượng đúng với giá thị trường là 500.000.000 đồng, đến ngày 06-8-2023, bà đã giao đủ cho bà G và anh A thêm 300.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng. Số tiền 500.000.000 đồng là tiền riêng cá nhân của bà.

Do bà có dự định cho con gái ruột chị Nguyễn Thị D phần đất nêu trên nên ngày 06-8-2023, anh A viết giấy thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của chị Nguyễn Thị D, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, xin chuộc lại đất trong thời hạn 03 tháng. Quá thời gian xin chuộc lại đất, bà G và anh A không có tiền chuộc lại đất nên bà đi làm thủ tục chuyển đổi mục đích lên đất ở nông thôn diện tích 100 m². Đến ngày 29-5-2024 được cấp GCNQSDĐ diện tích 100 m² đất ở nông thôn, tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44 và diện tích 264,3 m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Bà đã yêu cầu bà G và anh A nhiều lần dọn đồ cá nhân giao trả lại nhà đất cho bà nhưng bà G và anh A không thực hiện nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh A và bà G có trách nhiệm di dời đồ dùng cá nhân trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 13/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Vào năm 2022, anh Trần Thanh Long A (là con ruột của bà) có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do bà đứng tên cho T Cầm đồ Hoàng H để vay số tiền 100.000.000 đồng. Do lãi suất cầm cố cao và được người quen giới thiệu bà Nguyễn Hồng V làm thủ tục vay bên Ngân hàng với lãi suất rẻ hơn nên ngày 01-7-2022, bà và A ký giấy vay tiền của bà V số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất nhưng không nhớ bao nhiêu nhưng bà V chỉ đưa có 180.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại thì bà V nói tiền công làm thủ tục lên thổ cư phần đất mới đi vay được Ngân hàng được.

Hai bên có ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất và cầm đất nội dung ghi bà (G) và anh A chuyển nhượng đất cho bà V, số tiền 200.000.000 đồng, với điều kiện 06 tháng bà V phải cho chuộc lại nếu đủ điều kiện, quá thời hạn bà V có điều kiện thanh lý. Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất nêu trên thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, sang tên quyền sử dụng đất cho bà V đứng tên. Bà V nói trong thời hạn 01 tháng đến 01 tháng 15 ngày sẽ làm thủ tục lên thổ cư, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà để vay Ngân hàng. Hết thời hạn 06 tháng bà V cũng chưa làm thủ tục vay Ngân hàng được nên hai bên tiếp tục ký 02 lần thỏa thuận gia hạn đến tháng 6-2023 để bà và anh A chuộc lại đất. Hết thời hạn trên, bà V nói vay không được Ngân hàng, nếu bà và anh A muốn chuộc lại đất thì phải trả lại cho bà V số tiền 500.000.000 đồng, tiền lên thổ cư và tiền lãi.

Do đó nay bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, chỉ đồng ý trả lại cho bà V số tiền vay 200.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định của pháp luật và tiền lên thổ cư là 20.000.000 đồng.

Ngoài ra ngày 29/5/2025 bà Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2022, số công chứng 006596, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hồng V, đối với quyền sử dụng đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Bị đơn anh Trần Thanh Long A trình bày: Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị G, anh thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị G không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị D trình bày : Chị là con ruột của bà Nguyễn Hồng V, chị thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Hồng V, chị không liên quan đến việc làm ăn của bà V nên chị không biết hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, chị thống nhất với lời trình bày của bà V không bổ sung gì thêm.

+ Qua xem xét và thẩm định tài sản trên đất gồm có:

- 01 Nhà xây cấp 4, xây dựng năm 2015, diện tích 83,5m², mái tôn, không la phong, vách tường, nền xi măng, cửa sắt kính; trị giá 92.352.336 đồng

- 01 mái che (phía trước nhà cấp 4) mái tôn, cột xi măng, không vách, diện tích 39,27 m²; trị giá 4.241.160 đồng;

- 01 mái che (phía sau nhà cấp 4) mái tôn, khung sắt nền xi măng có diện tích 23,5m²; trị giá còn lại 2.538.000 đồng

- 01 Nhà tạm vách tôn, nền xi măng có diện tích 18,29 m², giá trị còn lại 6.635.600 đồng;

- 01 nhà vệ sinh nền xi măng, mái tôn diện tích 5,27m² giá trị còn lại 5.649.440 đồng;

- 01 bồn nước dung tích 1000 lít, giá trị còn lại 1.400.000 đồng;
- 01 giếng khoan dân dụng chiều sâu dưới 20m có giá 2.976.000 đồng;
- 01 cây mít trên 10 năm tuổi có giá 1.089.000 đồng
- 01 cây dừa dưới 10 năm tuổi có giá 70.000 đồng

Quyền sử dụng đất diện tích 264,3m², tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44 và diện tích 100m² thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh có giá trị 849.600.000 đồng;

Tổng giá trị tài sản là 116.951.536 đồng + 849.600.000 đồng = 966.551.536 đồng

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- 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;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 166, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; các Điều 326 Luật đất đai 2013; Điều 166, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng V đối với bà Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A về việc trả lại phần đất diện tích 364,3 m² (trong đó thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44, diện tích 264,3 m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44, diện tích 100 m² đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp T, xã T và nhà cấp 4 trên đất cùng tài sản khác trên đất.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G đối với bà Nguyễn Hồng V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2022, số công chứng 006596, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hồng V, đối với quyền sử dụng đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị G và anh Trần Thanh Long A có trách nhiệm trả cho bà V số tiền vay 550.000.000 đồng; trong đó gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi 30.000.000 đồng; chi phí chuyển đổi lên đất thổ cư 20.000.000 đồng);

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A, bà Nguyễn Hồng V phải chịu án phí theo quy định.

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: Bà Nguyễn Hồng V khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị G và anh Trần Thanh Long A trả lại diện tích đất 364,3 m² (trong đó thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44, diện tích 264,3 m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44, diện tích 100 m² đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp T, xã T và nhà cấp 4 trên đất cùng tài sản khác trên đất, căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11- Tây Ninh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng V yêu cầu bà Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A trả lại phần đất diện tích 364,3 m² (trong đó thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44, diện tích 264,3 m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44, diện tích 100 m² đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp T, xã T và nhà cấp 4, tài sản khác trên đất, thấy rằng hai bên có thỏa thuận với nhau về việc mua bán đất và cầm đất ngày 01/7/2022 thể hiện: bà Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A và bà Nguyễn Hồng V có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 364,3m², thửa đất số 653, tờ bản đồ 44. Hai bên thỏa thuận điều kiện trong thời hạn 06 tháng bà G được chuộc lại đất. Hết thời hạn 06 tháng hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn chuộc đất (lần 1 đến ngày 01/3/2023; lần 2 gia hạn đến ngày 01/6/2023) thời hạn 06 tháng bà G và anh A phải trả lại tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 2%/tháng, hết thời hạn 06 tháng bà G không có tiền chuộc lại;

Qua lời trình bày các đương sự trong quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa đều thừa nhận số tiền ghi trên hợp đồng thỏa thuận mua bán đất và cầm đất ngày 01/7/2022 là số tiền bà V cho anh A và bà G vay không phải thỏa thuận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vậy giấy tay hợp đồng thỏa thuận mua bán đất và cầm đất ngày 01/7/2022 là tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho hợp đồng vay tài sản.

[3] Về tài liệu chứng cứ: Giấy tay hợp đồng thỏa thuận mua bán đất và cầm đất ngày 01/7/2022 thể hiện: giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, lời khai của bà V cho rằng hết thời hạn chuộc đất, bà G và anh A không có tiền chuộc nên bà đã đưa thêm số tiền 300.000.000 đồng phù hợp chứng cứ giấy tay thỏa thuận ngày 06/8/2023, do anh A viết (BL90), có nội dung: giá chuyển nhượng phần đất trên là 500.000.000 đồng. Nên lời trình bày của bà V cho rằng đã giao cho bà G, anh A số tiền vay 500.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Về giá trị tài sản tranh chấp: Kể từ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 cho đến ngày hôm nay bà G và anh A vẫn sinh sống trên phần đất nêu trên ngoài ra theo biên bản định giá tài sản giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tổng cộng là 966.551.536 đồng, thể hiện có sự chênh lệch về giá nhiều về giá thỏa thuận chuyển nhượng.

[5] Như vậy, có căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022, số công chứng 006596, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hồng V, đối với quyền sử dụng đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T, là giả tạo, nhằm đảm bảo cho giao dịch hợp đồng vay tài sản giữa bà G, anh A với bà V, nên vô hiệu. Do đó, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà G.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Hồng V đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 vô hiệu nên ghi nhận; bà Nguyễn Hồng V yêu cầu bà Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A trả lại số tiền 500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 06/8/2023 đến ngày 06/8/2025 (tính tròn 24 tháng) tính lãi 0,83%/tháng;

Căn cứ vào giấy tay hợp đồng thỏa thuận mua bán đất và cầm đất ngày 01/7/2022, thể hiện số tiền chuyển nhượng 200.000.00 đồng; lời khai của bà V cho rằng đã đưa thêm số tiền 300.000.000 đồng phù hợp chứng cứ giấy tay thỏa thuận ngày 06/8/2023, do anh A viết, có nội dung: giá chuyển nhượng phần đất trên là 500.000.000 đồng. Nên có căn cứ khẳng định V đã giao cho bà G, anh A số tiền vay 500.000.000 đồng (ngày 01/7/2022 giao 200.000.000 đồng; ngày 06/8/2023 giao 300.000.000 đồng).

Quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận quá trình vay tiền có tính lãi nhưng không thống nhất được mức lãi suất bà V chỉ yêu cầu mức lãi 0,83%/tháng, căn cứ vào khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự mức lãi này là phù hợp theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Cụ thể $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 24 \text{ tháng} = 99.600.000 \text{ đồng}$;

Ngoài ra tại phiên tòa anh A và bà G đồng ý trả lại cho bà V 20.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích lên đất thổ cư, bà V đồng ý nhận số tiền 20.000.000 đồng nên ghi nhận.

Số tiền bà V yêu cầu $500.000.000 \text{ đồng} + 99.600.000 \text{ đồng} + 20.000.000 \text{ đồng} = 619.600.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên bà đồng ý giảm cho bà G và anh A chỉ yêu cầu trả số tiền gốc 500.000.000 đồng, lãi 30.000.000 đồng và 20.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích lên đất thổ cư:

Do vậy hợp đồng vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực, nên cần buộc bà G và anh A có trách nhiệm trả lại cho bà V tổng số tiền là 550.000.000 đồng.

Do vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng V về việc tranh chấp yêu cầu Đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G thấy rằng: Do yêu cầu của bà Nguyễn Hồng V không được chấp nhận nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bà G đối với bà V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2022, số công chứng 006596, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hồng V, đối với quyền sử dụng đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T là vô hiệu.

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

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản bà Nguyễn Hồng V chịu 3.000.000 đồng(đã nộp xong);

[9] Về án phí:

+ Bà Nguyễn Hồng V phải chịu: 300.000 đồng án phí dân sự không được chấp nhận yêu cầu.

+ Bà Nguyễn Thị G và anh Trần Thanh Long A phải chịu: 26.000.000 đồng

[10] 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:

1. Căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 166, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 326 Luật đất đai 2013; Điều 166, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng V đối với Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A về việc yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 364,3 m² (trong đó thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44, diện tích 264,3 m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44, diện tích 100 m² đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 cùng tài sản khác trên đất.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G đối với bà Nguyễn Hồng V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2022, số công chứng 006596, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà G với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hồng V, đối với quyền sử dụng đất diện tích 364,3 m², tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị G và anh Trần Thanh Long A có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Hồng V tổng số tiền 550.000.000 đồng (gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi 30.000.000 đồng và chi phí làm làm thủ tục lên đất thổ cư 20.000.000 đồng)

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 518135, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN09499 ngày 29 tháng 5 năm 2024, đã cấp cho bà Nguyễn Hồng V, đối với diện tích 100m² đất ở tại nông thôn, thửa đất số 802, tờ bản đồ số 44 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 518134, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN09498 ngày 29 tháng 5 năm 2024 đối với diện tích 264,3 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 801, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh

Tây Ninh (nay là ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh) đã cấp cho bà Nguyễn Hồng V và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G theo quyết định của bản án này.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Hồng V phải chịu: 3.000.000 đồng (đã nộp xong)

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Hồng V phải chịu: 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã tạm nộp theo biên lai thu số 0006983 ngày 17/12/2024 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị G và anh Trần Thanh Long A phải chịu: 26.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Hồng V và bà Nguyễn Thị G, anh Trần Thanh Long A có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 khu vực 11- Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- 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**