

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án: 214/2023/DS-ST

Ngày: 19/9/2023

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại
tài sản; bồi thường thiệt hại về
tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Hoà

Các hội thẩm nhân dân: Ông Mai Minh Chánh

Ông Phạm Văn Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/9/2023 và ngày 19/9/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Phú xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 145/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản; bồi thường thiệt hại về tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 432/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 525/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 20, khóm VT, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh An Giang. (Vắng mặt không có lý do)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện CP. Địa chỉ: Khóm VT, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh An Giang. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào ngày 24/7/2018 bà và bà Phan Thị N có ký hợp đồng mua bán nền nhà. Theo đó, bà Phan Thị N chuyển nhượng cho bà một nền nhà có diện tích là 80m² (ngang 5m, dài 16m), nền tọa lạc tại Lô 6 nền số 34 thuộc khu dân cư Trung tâm thương mại Vĩnh Tre, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng 178.000.000đ (Một trăm bảy mươi tám triệu đồng). Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bà trả tiền mặt cho bà Phan Thị N số tiền là 28.000.000đ và đóng phí 5% là 7.700.000 đồng, tổng cộng 35.700.000đ. Số tiền còn lại khi nào có thông báo đóng tiền nền thì bà có trách nhiệm nộp tiền theo từng kỳ đến khi nào nộp đủ thì bà Phan Thị N sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà, lệ phí sang tên do bà đóng. Tôi đã nộp nhiều lần tiền cho Ngân sách theo thông báo của bà Phan Thị N, với số tiền 67.590.000 đồng ngày 13/9/2018 và 60.000.000 đồng ngày 13/9/2019, hiện nay còn nợ Ngân sách 15.010.000đ theo giấy thông báo nộp thuế. Bà Phan Thị N thông báo cho tôi nộp thêm nhưng tôi không nộp vì tôi lo lắng khi tôi nộp đủ tiền bà Phan Thị N sẽ làm thủ tục nhận nền nhà mà không chuyển nhượng lại cho tôi.

Hiện nay Ban quản lý dự án đã giao nền cho bà Phan Thị N xong, nhưng bà Phan Thị N không giao nền nhà lại cho bà. Bà không có nhà ở phải thuê nhà ở mỗi tháng 2.000.000 đồng. Từ tháng 7/2020 đến nay, ngoài ra, tháng 12 năm 2020 bà Phan Thị N có yêu cầu tôi đưa thêm 500.000đ để làm thủ tục sang tên nhưng bà vẫn không thực hiện.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc bà Phan Thị N chuyển quyền sử dụng đất cho bà theo thỏa thuận với diện tích 80m². Đất tọa lạc tại lô 06 nền số 34 khu dân cư Trung tâm thương mại Vĩnh Tre, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, bà đồng ý nộp đủ 15.010.000đ (Mười lăm triệu không trăm mười nghìn đồng) còn lại.

- Trường hợp tòa án công nhận thì bà đồng ý trả phần tiền còn lại là 15.010.000đ cho Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng khu vực châu phú.

- Trả cho bà 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) tiền bà đưa để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

- Bồi thường tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 đến nay là 20 tháng, mỗi tháng 2.000.000đ (Hai triệu đồng), tổng cộng là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng),

đồng thời tiếp tục yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà đến khi bà Phan Thị N chuyển quyền sử dụng đất cho bà.

Nay bà rút lại đối với yêu cầu trả tiền 500.000đ và toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền thuê nhà, đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thì bà vẫn giữ nguyên.

Do bà Phan Thị N cố tình né tránh, không có thiện chí hòa giải nên đề nghị không tiến hành hòa giải được.

Bị đơn bà Phan Thị N vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Châu Phú vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng không có ý kiến đối với vụ án.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nền nhà ngày 24/7/2018 giữa bà với bà Phan Thị N. Rút lại đối với yêu cầu trả tiền 500.000đ và toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền thuê nhà. Khi mua bán các bên thỏa thuận như sau: Bà Phan Thị N chuyển nhượng cho bà một nền nhà có diện tích là 80m² (ngang 5m, dài 16m), nền tọa lạc tại Lô 6 nền số 34 thuộc khu dân cư Trung tâm thương mại Vĩnh Tre, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng 178.000.000đ (Một trăm bảy mươi tám triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng bà đưa cho bà Phan Thị N 35.700.000đ, trong đó 28.000.000đ bà Phan Thị N sử dụng vào việc cá nhân còn 7.000.000đ bà Phan Thị N đóng phí mua nền. Phần còn lại phải trả cho Ban quản lý dự án thông qua việc nộp tiền vào kho bạc nhà nước, bà đã nộp tiền hai lần một lần 67.590.000 đồng ngày 13/9/2018 và một lần 60.000.000 đồng ngày 13/9/2019, hiện nay còn nợ 15.010.000đ. Mặc dù thỏa thuận giá 178.000.000đ nhưng khi thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả tiền thì số tiền tổng cộng là 178.300.000đ nên số tiền còn lại 15.010.000đ bà đồng ý tiếp tục trả cho Ban quản lý dự án. Lý do bà không trả hết số tiền này là do bà sợ khi trả hết thì bà Phan Thị N sẽ được cấp giấy chứng nhận rồi chuyển quyền cho người khác. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, trường hợp có tranh chấp thì bà khởi kiện bằng vụ kiện khác. Đất này bà Phan Thị N mua của Ban quản lý dự án thông qua đấu giá, sau đó bà Phan Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà, thời điểm thực hiện việc mua bán thì bà Phan Thị N chưa được giao nền mà chỉ có giấy tờ trúng đấu giá. Bà Phan Thị N hứa sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho bà khi bà Phan Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà không hiểu quy định pháp luật nên bà tin

tưởng. Từ lúc mua bán đến nay bà Phan Thị N không phản đối việc mua bán, bà Phan Thị N kêu bà đến sử dụng, quản lý đất nhưng do chưa được cấp giấy nên bà không xin giấy phép xây dựng được. Về chi phí tố tụng bà đã nộp tạm ứng nên tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bà Nguyễn Thị Đ và Ban quản lý dự án thực hiện đúng, bà Phan Thị N không thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với lý do hợp đồng không công chứng, chứng thực; thời điểm chuyển nhượng bà Phan Thị N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Phan Thị N chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Ban quản lý dự án là chưa đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Đình chỉ đối với yêu cầu bà Phan Thị N trả 500.000đ và bồi thường thiệt hại 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), đồng thời tiếp tục yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà đến khi bà Phan Thị N chuyển quyền sử dụng đất cho bà; Về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Phan Thị N, đồng thời yêu cầu bà Phan Thị N trả lại 500.000đ và bồi thường thiệt hại do không thực hiện thủ tục sang tên đất cho bà. Do đó, HĐXX xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản; bồi thường thiệt hại về tài sản. Bà Phan Thị N cư trú tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang và quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án: Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Các đương sự không ai có ý kiến đối với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ xem xét các tài liệu, chứng cứ đó để giải quyết vụ án theo quy định.

Về sự có mặt của các đương sự: Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Châu Phú vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Phan Thị N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Châu Phú, bà Phan Thị N là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự có mặt của đương sự khi tuyên án: Bà Nguyễn Thị Đ có mặt; Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Châu Phú vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Phan Thị N vắng mặt không có lý do.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.2] *Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên đơn đã tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu như sau: Yêu cầu bà Phan Thị N trả số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng); yêu cầu bà Phan Thị N bồi thường tiền thuê nhà từ tháng 7/2020 đến nay là 20 tháng, mỗi tháng 2.000.000đ (Hai triệu đồng), tổng cộng là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), đồng thời tiếp tục yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà đến khi bà Phan Thị N chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với các yêu cầu này là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] *Xét giá trị pháp lý của hợp đồng:*

Về hình thức của hợp đồng:

Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: “*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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*”.

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”.

Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, cụ thể như sau: “Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110,000,000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2018 giữa ông bà Nguyễn Thị Đ với bà Phan Thị N được thực hiện bằng văn bản nhưng không công chứng, chứng thực. Bà Phan Thị N đã nhận trên 2/3 số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận và đã giao đất cho bà Nguyễn Thị Đ quản lý sử dụng. Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hình thức hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Phan Thị N là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng:

Việc giao kết hợp đồng giữa các bên trên cơ sở tự nguyện. Do đó, HĐXX có cơ sở xác định các bên tham gia giao dịch trên cơ sở tự nguyện là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Về mục đích, nội dung của hợp đồng:

Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) 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 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”

Công văn số 294/BQLDA-TVP ngày 13/6/2023 của Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Châu Phú trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Châu Phú như sau: *“Sau khi người trúng đấu giá thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người sử dụng đất được thực hiện đầy đủ quyền của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Bà Phan Thị N chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với việc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Châu Phú, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Phan Thị N chưa có quyền chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà Phan Thị N thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng, nội dung của hợp đồng đã vi phạm điều cấm của luật nên không phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, HĐXX có cơ sở tuyên bố hợp đồng mua bán nền nhà ngày 24/7/2018 bà Nguyễn Thị Đ và bà Phan Thị N vô hiệu.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*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 trả bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả*”.

Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba*”.

Quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ kiện khác.

[2.3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000đ và cho phí đo đạc là 1.050.000đ, bà Nguyễn Thị Đ đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ không được chấp nhận nên bà phải chịu chi phí tố tụng là 3.050.000đ, bà Nguyễn Thị Đ đã nộp đủ.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bà Nguyễn Thị Đ không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ; đối với việc rút lại đối với yêu cầu trả tiền 500.000đ, bồi thường thiệt hại nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Phan Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Điều 117; Điều 129; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức;

- Khoản 1, 2 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, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với:

Yêu cầu đòi 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), đồng thời tiếp tục yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà đến khi bà Phan Thị N chuyển quyền sử dụng đất cho bà.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Phan Thị N (tên hợp đồng thực tế là Hợp đồng mua bán nền nhà ngày 24/7/2018).

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 3.050.000đ (Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị Đ đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Bà Phan Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003851 ngày 14/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003849 ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú và 1.100.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ

phí tòa án số 0003850 ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Châu Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Hoà