

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 18/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 4 - 2025

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu; Đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**.

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Diệu**

Ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông **Đặng T**, sinh năm 1962 (Có mặt).*

Địa chỉ: Số B T, phường P, Tp . P- T, tỉnh Ninh Thuận. (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2023)

*2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Tuyết V**, sinh năm 1965 (Có mặt).*

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn:

3.1. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1968 (có mặt).

3.2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1958 (có mặt).

3.3. Ông **Hồ Anh N1**, sinh năm 1983 (đề nghị xét xử vắng mặt)

3.4. Ông **Hồ Anh T2**, sinh năm 1991 (đề nghị xét xử vắng mặt)

3.5. Ông **Phạm Hữu T3**, sinh năm 1986 (đề nghị xét xử vắng mặt)

3.6. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1954 (đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.7. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1947 (đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bị đơn:

4.1. Ông **Huỳnh Hải C**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*5. Người kháng cáo: Bà **Trần Thị Tuyết V** là bị đơn trong vụ án.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Đặng T** trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² (nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12 xã P) có nguồn gốc là của gia đình bà Trần Thị D nhận khoán vào năm 1992 đến năm 1993 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất số B680063, ngày 15/4/1993 cho bà Trần Thị D. Thời điểm nhận khoán hộ bà D có 06 nhân khẩu

(gồm bà Trần Thị D và các con, cháu là bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, anh Hồ Anh N1, anh Hồ Anh T2, và anh Phạm Hữu T3). Bà D (chết năm 1994) và ông Nguyễn M (chết năm 1964) sinh được 05 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị T1. Trước khi chết, bà D không để lại di chúc, cũng không tặng cho ai thừa đất này nhưng có cho bà Nguyễn Thị T1 canh tác do khó khăn về kinh tế. Tuy nhiên đến năm 2023, bà Nguyễn Thị H mới phát hiện bà Nguyễn Thị T1 đã bán thừa đất này cho bà Nguyễn Thị Tuyết V1 vào năm 2017 mặc dù bà T1 không có tên trong hộ tại thời điểm nhận khoán. Sự việc đã được UBND xã P, huyện N hòa giải nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Tuyết V lập ngày 20/3/2017 là vô hiệu do bị vi phạm về nội dung và hình thức giao dịch.

- Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải trả lại thừa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² và Giấy chứng nhận QSD đất số B680063, ngày 15/4/1993 cho hộ bà Trần Thị D do bà Nguyễn Thị H đại diện tạm quản lý.

- Yêu cầu tòa án chia tài sản chung là quyền sử dụng đất khoán của hộ gia đình bà Trần Thị D thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² cho các thành viên trong hộ tại thời điểm nhận khoán.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tiếp tục xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Rút phần yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung là quyền sử dụng đất khoán của hộ gia đình thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N.

Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Tuyết V lập ngày 20/3/2017 là vô hiệu do bị vi phạm về nội dung và hình thức giao dịch.

- Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải trả lại thừa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² và Giấy chứng nhận QSD đất số B680063, ngày 15/4/1993 cho hộ bà Trần Thị D do bà Nguyễn Thị H đại diện quản lý.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V trình bày:

Nguồn gốc thừa đất đang tranh chấp giữa bà và gia đình bà Nguyễn Thị H thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² (nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12 xã P) là do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 20/3/2017 với giá là 100.000.000 đồng, hai bên có lập hợp

đồng sang nhượng bằng giấy viết tay. Sau khi chuyển nhượng bà là người trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định trên thửa đất này đến nay.

Nay bà Nguyễn Thị H là chị của bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Thị T1 lập ngày 20/3/2017 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N là vô hiệu. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2017 vô hiệu, trả lại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² và giấy chứng nhận QSD đất số B680063 ngày 15/4/1993 cho hộ bà D, nhưng bà Nguyễn Thị T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 256.400.000 đồng theo giá của Hội đồng định giá vì lỗi thuộc về bà T1 làm cho hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra bà cũng không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N (*nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12 xã P*) có nguồn gốc do hộ gia đình bà nhận khoán năm 1992, đến năm 1993 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên mẹ bà là Trần Thị D. Năm 1994 mẹ bà chết không để lại di chúc, gia đình bà cho bà canh tác do có hoàn cảnh khó khăn về kinh tế. Đến năm 2017 do hoàn cảnh khó khăn nên bà tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị Tuyết V vào ngày 20/3/2017 với giá là 100.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng sang nhượng bằng giấy viết tay. Cha bà là ông Nguyễn M (chết năm 1964), cha mẹ bà sinh được 05 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị T1. Tại thời điểm nhận khoán, hộ gia đình bà có 06 thành viên như nguyên đơn trình bày là đúng, bà không có tên trong hộ tại thời điểm nhận khoán.

Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với bà V ngày 20/3/2017 vô hiệu. Bà chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng tiền sang nhượng đất cho bà V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn gồm: ông Nguyễn Văn Đ; ông Nguyễn Văn L; bà Nguyễn Thị N; ông Hồ Anh N1; ông Hồ Anh T2 và ông Phạm Hữu T3 trình bày:

Các ông bà là con, cháu bà Trần Thị D (chết năm 1994) và ông Nguyễn M (chết năm 1964). Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² các ông, bà thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất; Và các thành viên tại thời điểm giao khoán đất như nguyên đơn trình bày là đúng, không tranh chấp.

Các ông, bà cũng đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bị đơn bà Huỳnh Hải C trình bày:

Ông là chồng của bị đơn bà Trần Thị Tuyết V. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N diện tích 2.564m² (nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12 xã P) là do bà V nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2017 với giá là 100.000.000 đồng là đúng.

Nay ông thống nhất với ý kiến của bị đơn, đồng ý hủy hợp đồng và trả lại đất cho nguyên đơn nhưng bà T1 phải bồi thường số tiền 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Vì số tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất ruộng vĩnh viễn, ngày 20/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị T1 và Trần Thị Tuyết V vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải giao trả lại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.564m² xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12) cùng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B680063, ngày 15/4/1993 do UBND huyện N cấp đứng tên bà Trần Thị D cho các ông (bà): Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T1, Hồ Anh N1, Hồ Anh T2 và Phạm Hữu T3. Do bà Nguyễn Thị H đại diện nhận và tạm quản lý.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ bồi thường số tiền 178.200.000 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu hai trăm ngàn đồng) cho bà Trần Thị Tuyết V và ông Huỳnh Hải C.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa số

204, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.564m² xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 29/11/2024, bị đơn bà Trần Thị Tuyết V có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2024/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước. Nội dung:

- Tòa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nhưng lại buộc bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017 ký kết giữa bà và bà Nguyễn Thị T1 là do bên phía bà Nguyễn Thị T1 có lỗi nhiều hơn nhưng Tòa án sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên 50/50 tuyên buộc bà T1 bồi thường 50% là không thỏa đáng. Bà yêu cầu xác định lỗi bên phía bà T1 nhiều hơn và buộc bà T1 phải bồi thường cho bà 70% thiệt hại.

- Đề nghị xem xét lại chi phí tố tụng vì buộc bà chịu số tiền 4.474.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản là thiệt thòi cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng T tranh luận: Nguyên đơn đồng ý chịu ½ tiền chi phí thẩm định, định giá. Không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm vì đây là nghĩa vụ của phía bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các phần còn lại của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị Tuyết V tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà: buộc nguyên đơn là bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí định giá tài sản đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng và bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 29 tháng 11 năm 2024 bà Trần Thị Tuyết V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn L, Hồ Anh N1, Hồ Anh T2 và Phạm Hữu T3 có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo: *Tòa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nhưng lại buộc bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bị đơn bà V trình bày: án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu vì được hưởng lợi từ việc trả đất, Hội đồng xét xử xét thấy:*

Các đương sự nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Tuyết V lập ngày 20/3/2017 vô hiệu nhưng không thống nhất về xác định lỗi và bồi thường thiệt hại nên không có căn cứ để công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án của các đương sự. Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo: bên phía bà Nguyễn Thị T1 có lỗi nhiều hơn nhưng Tòa án sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên 50/50 tuyên buộc bà T1 bồi thường 50% là không thỏa đáng. Bà yêu cầu xác định lỗi bên phía bà T1 nhiều hơn và buộc bà T1 phải bồi thường cho bà 70% thiệt hại:

[3.2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà V trình bày: bà có biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 xã P, huyện N mà bà T1 sang nhượng cho bà theo Giấy sang nhượng đất ruộng vĩnh viễn ngày 20/3/2017 không phải là tài sản của bà T1 mà đứng tên bà Trần Thị D. Bà D chết năm 1994 nhưng việc giao kết hợp đồng không có sự đồng ý của các thừa kế khác của bà D và các thành viên trong hộ bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng bằng giấy tay phía bị đơn cũng không đi làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1 cũng có lỗi khi biết đất này không phải thuộc sở hữu của mình mà tự ý chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử xét thấy lỗi của bà T1 là nhiều hơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn xác định lại lỗi của bà T1 là 06 phần còn lỗi của bà V là 04 phần.

[3.2.2] Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.602,0m²) xã P, huyện N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất số B680063, ngày 15/4/1993. Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.564m² có trị giá 256.400.000 đồng.

[3.2.3] Giá trị thiệt hại được xác định là: 156.400.000 đồng [(Cách tính 256.400.000 đồng - 100.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng)]. Bà T1 phải bồi thường giá trị thiệt hại cho bị đơn bà V là **93.840.000** đồng [(Cách tính 156.400.000 đồng : 10) x 6]

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo: Đề nghị xem xét lại chi phí tố tụng vì buộc bà chịu số tiền 4.474.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản là thiệt thòi cho bà:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và trích lục theo quy định tại các điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Trần Thị Tuyết V hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.474.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là phù hợp. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý chịu ½ chi phí thẩm định, định giá tài sản nên Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn ½ chi phí thẩm định, định giá tài sản.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận toàn bộ ý kiến phát biểu

của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận theo hướng đã phân tích.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 2.237.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

[6] Về án phí:

[6.1]. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V phải chịu án phí DSST 300.000 đồng về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí DSST là 9.692.000 đồng [cách tính: 193.840.000 đồng x 5%].

[6.2]. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Tuyết V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết V số tiền 300.000 đồng đã nộp theo B lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005996 ngày 08/01/2025 do bà Trần Thị Tuyết V nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DSST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Tuyên hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất ruộng vĩnh viễn, ngày 20/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị T1 và Trần Thị Tuyết V vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Tuyết V và ông Huỳnh Hải C phải giao trả lại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 01 (*Nay là thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12*, diện tích 2.602,0m²) xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 22/7/2024 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 cùng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B680063, ngày 15/4/1993 do UBND huyện N cấp cho bà Trần Thị D cho các ông (bà): Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T1, Hồ Anh N1, Hồ Anh T2 và Phạm Hữu T3. Do bà Nguyễn Thị H đại diện quản lý.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ bồi thường số tiền 193.840.000 đồng (*Một trăm chín mươi ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng*) cho bà Trần Thị Tuyết V và ông Huỳnh Hải C; trong đó: 100.000.000 đồng là tiền nhận chuyển nhượng và 93.840.000 đồng là tiền bồi thường do lỗi làm hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.564m² xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Các đương sự có quyền khởi kiện lại bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 2.237.000 đồng (*Hai triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

6. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Trần Thị Tuyết V phải chịu là **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí DSST.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu **9.692.000** đồng (*Chín triệu sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng*) án phí DSST

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Tuyết V không phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà V số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng, án phí, lệ phí Tòa án số 0005996 ngày 08/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước.

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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(Kèm theo là Trích lục bản đồ địa chính ngày 22/7/2024 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2).

Nơi nhận:

- Dương sự (10);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Phước (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang