

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 29-5-2025

V/v: *Tranh chấp về tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH – TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Minh

Ông Nguyễn Sỹ Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Dương Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2024/TLST-DS ngày 22/10/2024 về “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS ngày 22/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS ngày 15/5/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Minh T - sinh ngày 24/11/1985 và Bà Nguyễn Thị Tuyết M – sinh ngày 21/8/1993; Địa chỉ cư trú: Ngách 3, ngõ 7, đường O, tổ dân phố 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Y; sinh năm 1999; Địa chỉ: Số H, đường V, phường P, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Thị Phương A – Công ty Luật TNHH C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hà Tĩnh - *Có mặt*

Bị đơn: Bà Lê Thị Đ; Sinh ngày 08/8/1964; Địa chỉ cư trú: Số nhà 09, ngách 2, ngõ 11, đường O, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Công Lê N; Sinh ngày 07/6/1990; Địa chỉ: Số nhà 22, đường N, tổ dân phố 7, phường G, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

- Ông Nguyễn Cao K; Sinh ngày 18/10/1981; Địa chỉ: Số nhà 19, ngõ 6, đường T, tổ dân phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Có mặt*

- Ông Nguyễn Mạnh C; Sinh ngày 04/8/1985; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh – *Vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Ngày 18/05/2021, ông Dương Minh T và bà Lê Thị Đ ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền trên đất. Theo đó, bà Lê Thị Đ sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh với diện tích 110,8 m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là: 1.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là: 50.000.000 đồng. Ngày 27/5/2021, tại Văn phòng Công Chứng (Sau đây viết tắt là VPCC) Thành Sen (số 09, đường Hà Huy Tập, phường Nam Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh), vợ chồng ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với bà Lê Thị Đ với nội dung bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M QSDĐ thửa số 282, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh với diện tích 110,8m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở với giá 200.000.000 đồng, hợp đồng đã được công chứng theo quy định pháp luật.

Theo yêu cầu của bà Lê Thị Đ, vợ chồng ông T, bà M chuyển đủ số tiền chuyển nhượng đối với thửa đất trên là: 1.150.000.000 đồng cho ông Võ Công Lê N (người được bà Lê Thị Đ chỉ định nhận tiền thay bà Đ). Số tiền còn lại, sau khi đã hoàn thành mọi thủ tục chuyển nhượng, có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông T và bà M thì ông T, bà M sẽ chuyển đủ cho bà Lê Thị Đ. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà Lê Thị Đ vẫn chưa hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông T-bà M như thỏa thuận. Nguyên nhân không thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là do ngôi nhà ông T bà M nhận chuyển nhượng được xây dựng không đúng vị trí thửa đất đứng tên mà xây dựng trên toàn bộ thửa đất làm nhà thờ do ông Nguyễn Mạnh C đại diện đứng tên. Tuy nhiên, khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà Lê Thị Đ không thông báo cho ông T bà M biết về việc nhà ở xây dựng không đúng vị trí làm vợ chồng ông T, bà M bị nhầm lẫn. Vì vậy, nguyên đơn ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Đ với ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M xác lập ngày 27/05/2021 vô hiệu và buộc bà Lê Thị Đ hoàn trả lại số tiền đã nhận 1.150.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Giữa bà Lê Thị Đ và ông Nguyễn Cao K có mối quan hệ đồng nghiệp. Năm 2019, ông Nguyễn Cao K cần vay tiền ngân hàng nhưng thuộc diện nợ xấu không làm được thủ tục vay tiền. Ông K nhờ bà Đ đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10 (tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh) và đứng tên hợp đồng tín dụng đồng thời thế chấp tài sản là thửa đất nói trên để đảm bảo khoản vay nên bà Đ đồng ý. Năm 2021, ông K đề nghị bà Đ chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M để lấy tiền thanh

toán khoản vay tín dụng trên nên bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất 282 trên cho ông T, bà M, số tiền nhận chuyển nhượng đất 1.150.000.000 đồng chuyển cho ông Võ Công Lê N để trả tiền vay tại ngân hàng. Bà Đ hoàn toàn không biết việc thửa đất trên có nhà xây dựng lẫn sang đất thờ tự và không được phép chuyển nhượng. Sau khi biết được sự việc, bà Đ đã tích cực cùng với ông N và ông K trao đổi với các thành viên liên quan đến đất thờ tự để làm thủ tục chuyển đổi đất nhưng một số người chưa đồng ý chuyển đổi nên chưa làm được thủ tục. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Lê Thị Đ đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Đ nhận trách nhiệm trả lại số tiền 1.150.000.000 đồng cho ông T, bà M.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Lê N trình bày:

Năm 2020, bà Lê Thị Đ vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á Châu, tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay này là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10 (tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh), ông N là nhân viên ngân hàng làm thủ tục cho bà Đ. Năm 2021, do không có khả năng trả nợ nên bà Đ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà M. Số tiền chuyển nhượng đất được chuyển thanh toán cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Á Châu qua tài khoản của ông N. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông N, bà Đ và ông K đã thỏa thuận bà Đ chịu trách nhiệm thanh toán tiền cho ông T bà M, về phương án sẽ đập phần diện tích nhà xây dựng trên đất nhà thờ và chuyển nhượng thửa đất 282, tờ bản đồ số 10 cho người khác để lấy tiền trả lại cho ông T bà M, số tiền còn thiếu ông N, bà Đ và ông K sẽ góp lại để bà Đ thanh toán đủ cho ông T.

Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao K trình bày:

Ông Nguyễn Cao K xây dựng nhà năm 2019, nguồn gốc đất ông được bố ông K là ông Nguyễn Văn Diệu tặng cho, ông Diệu chỉ vị trí ông K xây nhà, ông K không biết việc xây dựng nhà trên đất nhà thờ nên không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng khi chuyển nhượng đất. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Đ và ông Võ Công Lê N.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Theo biên bản họp gia đình ngày 20/01/2016, toàn bộ gia đình đã thống nhất giao cho ông C là cháu đích tôn của dòng họ được quyền quản lý và đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ nhà thờ. Ban đầu gia đình thống nhất vị trí đất nhà thờ giáp đất ông Nguyễn Văn Hội và đất bà Nguyễn Thị Nhơn. Sau khi làm Giấy chứng nhận QSDĐ xong thì gia đình thống nhất lại chuyển vị trí xây dựng nhà thờ sang giáp đất bà Nguyễn Thúy Hạnh Ngân và đất bà Nguyễn Thị Quý. Thời điểm đó gia đình chỉ thống nhất bằng miệng chứ không lập biên bản gì. Khoảng năm 2018 các thành viên trong gia đình tiến hành xây dựng nhà thờ. Khoảng năm 2019, ông K tiến hành xây dựng nhà. Nhưng giữa ông C và ông K chưa tiến hành thủ tục đổi đất cho nhau. Do vậy theo GCNQSDĐ

hiện hành của 2 hộ thì một phần ngôi nhà ông K xây dựng trên phần đất nhà thờ do ông C đang quản lý. Nếu ông T bà M nhận chuyển nhượng đất của ông K thì ông C đồng ý đổi đất cho ông T, bà M nhưng phải được sự đồng ý của toàn bộ thành viên trong dòng họ là con cháu ông Nguyễn Minh Châu và bà Nguyễn Thị Liên.

Tại phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; khoản 1 Điều 126; Điều 131; Điều 407; Điều 429 Bộ luật Dân sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa vợ chồng ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lê Thị Đ xác lập ngày 27/05/2021 vô hiệu; Buộc bà Lê Thị Đ hoàn trả lại số tiền đã nhận 1.150.000.000 đồng cho vợ chồng ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 212, khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ký giữa bà Lê Thị Đ và ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M là vô hiệu; Buộc bà Lê Thị Đ phải trả lại cho ông Dương Minh T số tiền 1.150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M khởi kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự đối với bà Lê Thị Đ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Ông Nguyễn Mạnh C là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Nguyễn Mạnh C.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Lê Thị Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa số 282, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và một ngôi nhà gắn liền với đất. Theo Thông báo số 643/TB-VPĐK ngày 31/5/2021 và Thông báo số 1050/TB-VPĐK ngày 08/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên: Thửa đất bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, đối chiếu với Bản đồ địa chính

phường Bắc Hà thì thửa đất và ngôi nhà ông T nhận chuyển nhượng nằm trên thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Theo kết quả thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành, trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10 (tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh) có một ngôi nhà cấp 4 xây dựng chồng lấn trên thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 diện tích 71,5m² do ông Nguyễn Mạnh C đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Theo lời khai của ông Nguyễn Mạnh C và ông Nguyễn Cao K, 02 thửa đất trên đều có nguồn gốc của ông Nguyễn Minh Châu và bà Nguyễn Thị Liên. Sau khi ông Châu và bà Liên chết thì con cháu của ông Châu và bà Liên đã họp gia đình phân chia thừa kế. Theo kết quả phân chia, thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10 được phân chia cho ông Nguyễn Văn Diệu (bố ông K), sau đó ông Diệu tặng cho ông Nguyễn Cao K, còn thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 được thống nhất để làm nhà thờ và giao cho ông Nguyễn Mạnh C đại diện đứng tên. Sau đó, giữa các gia đình là con cháu ông Châu và bà Liên thống nhất chuyển vị trí làm nhà thờ, theo đó đất nhà thờ và đất của ông K được đổi vị trí cho nhau nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển đổi, cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, năm 2019 ông K vẫn xây dựng nhà trên đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 10 và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ. Như vậy, thửa đất và ngôi nhà bà Lê Thị Đ chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ và đang có tranh chấp. Theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đất và tài sản trên đất được chuyển nhượng phải thuộc quyền sở hữu, sử dụng của người chuyển nhượng và đất không có tranh chấp. Bà Đ là người chuyển nhượng phải có trách nhiệm thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về việc tài sản có liên quan đến người thứ 3 nói trên nhưng theo bà Đ trình bày do bà Đ không biết nên không thông báo dẫn đến nguyên đơn và bị đơn nhầm lẫn thửa đất và ngôi nhà nhận chuyển nhượng đúng vị trí như Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 073971 do UBND thành phố Hà Tĩnh cấp ngày 15/01/2019 đã đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ ngày 19/12/2019 nên mới giao kết hợp đồng. Hơn nữa, giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 200.000.000 đồng, chênh lệch quá lớn so với giá thực tế chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Do vậy, Hợp đồng nói trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do bị nhầm lẫn. Vì vậy, căn cứ các điều 117, 122, 123, 126 và 407 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết giữa bà Lê Thị Đ và anh Dương Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M đã được công chứng tại VPCC Thành Sen ngày 27/5/2021 vô hiệu.

[3] Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất ngày 27/5/2021 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận thống nhất: Bị đơn bà Lê Thị Đ được khôi phục QSDĐ đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 10 (tại địa chỉ: tổ dân phố 13, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh); bà Lê Thị Đ chịu trách nhiệm trả lại cho ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 1.150.000.000 đồng. Sự thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại phiên tòa là phù hợp. Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu như phân tích ở trên là có căn cứ, phù hợp các quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[5] **Về án phí:** Theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, khoản 2 điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn bà Lê Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bị đơn.

[6] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 thửa đất và ngôi nhà tranh chấp nói trên, chi phí hết 3.746.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà Lê Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 3.746.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Vì vậy, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 3.746.000 đồng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 126, 131 và 407 của Bộ luật Dân sự; điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; khoản 2 điều 26, khoản 3 điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C.
2. **Tuyên bố:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Sen ngày 27/5/2021 vô hiệu.
3. Bà Lê Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 1.150.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng chẵn*).
4. **Về án phí:** Miễn cho bị đơn bà Lê Thị Đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn ông Dương Minh T và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001050 ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.
5. **Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Buộc bị đơn bà Lê Thị Đ phải thanh toán cho nguyên đơn ông Dương Minh T 3.746.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã nộp.

7. 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 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 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các Hội thẩm nhân dân Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Huyền