

Bản án số: 52/2023/DS-ST

Ngày: 12-5-2023

V/v tranh chấp về 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 HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Quyên

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Thị Amina;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Cường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khu phố 4, phường 4, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 24-10-2022).

Bị đơn: Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tạ Văn V, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Vinh: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khu phố 4, phường 4, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 09-01-2023).

Người làm chứng:

- Anh Trần Văn T, sinh năm 1993; nơi cư trú: Tổ 3, ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Ngô Minh H, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ 1, ấp Đồng K 2, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bà H có mặt; bà Ng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12-10-2022, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Th và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 20-10-2021, bà Ng có chuyển nhượng cho bà Th diện tích đất ngang 05m x dài hết đất nằm trong tổng diện tích 1.487,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo giấy CNQSD đất số: CL446830 ngày 23-11-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Ng đứng tên đăng ký. Phần diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Hướng Đông giáp đất nhà bà Ng đang ở; Hướng Tây giáp phần đất trống của bà Ng; Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ Chi; Hướng Bắc giáp đường 795. Các bên chỉ mới làm giấy tay sang nhượng, chưa thực hiện ký kết Hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bà Th đã giao cho bà Ng số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Giấy tay sang nhượng đất do bà Th viết, bà Ng không biết chữ nên anh Trần Văn Tùng (con trai bà Ng) ký tên người chứng kiến và ký tên thay cho bà Ng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà Ng có thông báo cho bà Th biết giấy CNQSD đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – chi nhánh Tân Châu. Các bên thỏa thuận sau đám cưới anh Tùng (tháng 3-2022) và trả nợ Ngân hàng xong thì sẽ làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất. Bà Ng chưa bàn giao đất cho bà Th và hiện tại phần đất này vẫn là đất trống do bà Ng quản lý, sử dụng.

Bà Th nhiều lần yêu cầu bà Ng làm thủ tục sang tên nhưng bà Ng né tránh với nhiều lý do. Đến khoảng tháng 3 năm 2022, bà Ng nói không đủ tiền trả nợ Ngân hàng và bà Ng còn lại phần diện tích đất chiều ngang 02m x dài hết đất giáp ranh với phần đất chuyển nhượng cho bà Th nên bà Ng đề nghị vợ chồng bà Th hùn nhau chuyển nhượng cho anh Ngô Minh Huyền, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp Đồng kèn 2, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá là 100.000.000 đồng/mét ngang x 07 m ngang = 700.000.000 đồng. Vợ chồng bà Th đồng ý và sau đó anh Huyền đặt cọc cho bà Ng 200.000.000 đồng để bà Ng trả nợ Ngân hàng lấy GCNQSD đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Huyền thì bà Ng sẽ trả cho vợ chồng bà Th số tiền 480.000.000 đồng (500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng - 20.000.000 đồng vợ chồng bà Th đang nợ tiền chuyển nhượng). Tuy nhiên, sau khi lấy GCNQSDĐ ra, đến ngày 24-5-2022, bà Ng không chuyển nhượng cho anh Huyền và không chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th, với lý do các con của bà Ng không cho chuyển nhượng đất. Đồng thời, bà Ng đã làm thủ tục tặng cho QSD đất toàn bộ diện tích đất theo giấy CNQSD đất cho con gái tên Trần Thị Hạnh đứng tên. Anh Ngô Minh Huyền đã khởi kiện bà Ng yêu cầu trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Châu giải quyết theo Bản án số 150/2022/DS-ST ngày 21-12-2022 và đã có hiệu lực pháp luật.

Theo đơn khởi kiện ngày 12-10-2022, bà Th yêu cầu bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đơn khởi kiện bổ sung ngày 24-11-2022, bà Th yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Lê Thị Ng với chị Trần Thị Hạnh đối với phần diện tích đất bà Th đang tranh chấp.

Đến ngày 22-3-2023, bà Th có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Bà Th yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất ngang 05m x dài hết đất, thuộc 01 phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, ký kết giữa bà Th với bà Ng là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật gồm: Bà Ng có trách nhiệm trả cho bà Th, ông Vinh số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng và bên có lỗi phải bồi thường vì trong trường hợp này bà Ng là người hoàn toàn có lỗi. Đồng thời, bà Th xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Ng với chị Hạnh đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Bị đơn bà Lê Thị Ng trình bày:

Ngày 20-10-2021, bà thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th diện tích đất ngang 05m x dài hết đất, thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 100.000.000 đồng. Tại thời điểm này giấy CNQSD đất bà đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Tân Châu vay số tiền 130.000.000 đồng, vợ chồng bà Th có biết việc này và đồng ý mua đất. Hai bên chưa làm Hợp đồng sang nhượng được vì sổ đỏ thế chấp Ngân hàng nên chỉ làm Giấy tay mua bán do bà Th viết nội dung, bà không biết chữ nên nhờ con trai tên Trần Văn Tùng ký tên dùm và là người chứng kiến việc chuyển nhượng đất này. Bà Th đã giao cho bà số tiền 80.000.000 đồng, ngoài ra giấy sang nhượng còn thể hiện nếu bà đổi ý không bán đất nữa thì bà sẽ bồi thường gấp đôi nhưng sau khi Tòa án cho xem qua giấy sang nhượng thì đã có sự sửa đổi thành bồi thường theo thỏa thuận là hoàn toàn không đúng. Mục đích sang nhượng đất để mua thuốc uống, tổ chức đám cưới cho anh Trần Văn Tùng và hẹn sau đám cưới anh Tùng sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà Th. Các bên chỉ xác định vị trí chuyển nhượng là sát ranh đất nhà tình thương của bà, không có đo đạc cũng như cắm cọc. Hiện tại phần đất này là đất trống do bà đang quản lý, sử dụng, chưa bàn giao đất cho vợ chồng bà Th.

Tuy nhiên, sau đám cưới anh Tùng, vợ chồng ông Vinh, bà Th yêu cầu bà làm thủ tục sang tên nhưng bà không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông Vinh giới thiệu anh Huyền mua phần đất còn lại của bà ngang 02m x dài hết đất, sát ranh đất bà bán cho vợ chồng bà Th. Bà đồng ý bán cho anh Huyền diện tích ngang 02m x dài hết đất với giá 200.000.000 đồng và có làm hợp đồng đặt cọc với nhau. Anh Huyền giao cho bà số tiền 150.000.000 đồng, ông Vinh giữ 50.000.000 đồng và nói khi nào bà trả nợ Ngân hàng xong lấy giấy CNQSD đất để sang tên thì ông Vinh sẽ trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông Vinh giữ số tiền 50.000.000 đồng. Bà nhận tiền của anh Huyền và trả nợ Ngân hàng xong, nhưng các con của bà không đồng ý cho bà bán đất nữa. Sau khi trả nợ Ngân hàng thì bà làm thủ tục tặng cho QSD đất toàn bộ diện tích đất 1487,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 58 cho con gái tên Trần Thị Hạnh đứng tên vì bà đã già, không có khả năng lao động nên tặng cho chị Hạnh để chị Hạnh nuôi dưỡng, chăm sóc bà suốt đời.

Nay bà không đồng ý sang nhượng đất cho vợ chồng bà Th và đồng ý trả lại cho vợ chồng bà Th số tiền chuyển nhượng đất 80.000.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng bà Th số tiền 80.000.000 đồng theo thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn Vinh và người đại diện

hợp pháp của ông Vinh trình bày: Ông Vinh là chồng của bà Th. Số tiền chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng nên ông Vinh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Th. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 123, 131, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 165, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Th. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 20-10-2021 giữa bà Th và bà Ng là vô hiệu.

+ Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

+ Bà Th tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên vô hiệu 01 phần Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Ng với chị Hạnh, nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà Th.

+ Bà Lê Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Ng vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Ng.

[2] Về việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ngày 12-10-2022, bà Đặng Thị Th yêu cầu bà Lê Thị Ng tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Lê Thị Ng với chị Trần Thị Hạnh liên quan đến diện tích đất ngang 05m x dài hết đất đang tranh chấp. Ngày 22-3-2023, bà Th có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Ng là vô hiệu và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Lê Thị Ng với chị Trần Thị Hạnh. Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc

nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Th, ông Vinh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20-10-2021 giữa bà Đặng Thị Th với bà Lê Thị Ng vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ng cũng đồng ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng cho bà Th, ông Vinh.

[3.1] Xét yêu cầu của các bên thấy rằng:

[3.1.1] Căn cứ Giấy sang nhượng đề ngày 20-10-2021 do bà Th cung cấp và lời thừa nhận của hai bên trong quá trình giải quyết vụ án có đủ căn cứ xác định vào ngày 20-10-2021 bà Ng đồng ý sang nhượng cho vợ chồng bà Th phần đất có diện tích ngang 05m x dài hết đất, thuộc 01 phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 100.000.000 đồng. Bà Th, ông Vinh đã giao cho bà Ng số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng được bà Ng thừa nhận. Các bên có hẹn sau đám cưới anh Trần Văn Tùng (con trai bà Ng) sẽ làm thủ tục sang tên là có thật. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này các bên chỉ làm giấy tay sang nhượng, không có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, khi ký kết “Giấy tay sang nhượng đất” các bên không thể hiện cụ thể diện tích, loại đất sang nhượng, đất thuộc thửa số bao nhiêu, tờ bản đồ số bao nhiêu, tứ cận đất và bà Ng cũng không ký tên hay lấn tay trong giấy sang nhượng đất. Bà Ng cũng chưa bàn giao đất cho vợ chồng bà Th để quản lý, sử dụng. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ mới xác lập bằng hình thức giấy tay là vi phạm điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[3.1.2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Th, ông Vinh cho rằng thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà Th, ông Vinh không biết việc giấy CNQSD đất bà Ng đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên mới nhận chuyển nhượng đất. Đến khi giao số tiền 80.000.000 đồng thì bà Ng mới thông báo cho vợ chồng bà Th biết sự việc. Tuy nhiên, tại các biên bản lấy lời khai bà Th và người đại diện hợp pháp của bà Th, ông Vinh (bút lục số 04, 62, 146) đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng phần đất trên thì giấy CNQSD đất bà Ng đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nhưng vợ chồng bà Th vẫn đồng ý nhận sang nhượng và phía bà Ng vẫn đồng ý sang nhượng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng không biết việc giấy CNQSD đất thế chấp tại Ngân hàng là không có căn cứ. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp...”*. Đây là điều cấm của pháp luật nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Ng bị vô hiệu toàn bộ ngay từ thời điểm xác lập giao dịch.

[3.1.3] Từ nhận định trên, cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ký kết ngày 20-10-2021 giữa các bên đã bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu

tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay lập ngày 20-10-2021 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thấy rằng:

[3.2.1] Do giao dịch vô hiệu và nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả nên cần xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015. Theo đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Bà Ng vẫn đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp nên bà Th không có nghĩa vụ giao trả tài sản. Bà Ng có nghĩa vụ trả cho bà Th, ông Vinh số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 80.000.000 đồng.

[3.2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bà Th, ông Vinh yêu cầu bà Ng bồi thường số tiền chênh lệch giữa giá trị tài sản khi chuyển nhượng và giá trị thực tế tại thời điểm xét xử. Bà Ng chỉ đồng ý bồi thường số tiền 80.000.000 đồng theo thỏa thuận trong “Giấy sang nhượng đất”, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Xét về yếu tố lỗi thấy rằng cả hai bên có lỗi ngang nhau là đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Trong giao dịch chuyển nhượng này bà Ng không bị thiệt hại; bà Th, ông Vinh bị thiệt hại nhưng có lỗi 50% nên bà Ng phải bồi thường 50% tiền chênh lệch giá trị đất cho bà Th, ông Vinh. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ng chỉ đồng ý bồi thường gấp đôi theo thỏa thuận là không có căn cứ chấp nhận do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu toàn bộ ngay từ thời điểm xác lập nên “*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*” (khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015).

[3.2.3] Tiền bồi thường thiệt hại được tính như sau: Giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, giá trị đất tại thời điểm xét xử là 500.000.000 đồng, chênh lệch 400.000.000 đồng. Bà Th, ông Vinh đã trả 80% tiền đất, có lỗi 50% nên được bồi thường $\frac{1}{2}$ của 80% tiền chênh lệch, tức là $400.000.000 \text{ đồng} \times 80\% : 2 = 160.000.000 \text{ đồng}$.

[3.2.4] Như vậy, tổng số tiền mà bà Ng có nghĩa vụ phải trả cho bà Th, ông Vinh gồm: Tiền chuyển nhượng đất 80.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 160.000.000 đồng, tổng cộng là 240.000.000 đồng.

[4] Đối với các tài sản trên đất gồm: 01 cây xanh có giá 600.000 đồng, 01 cây xoài có giá 1.300.000 đồng, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[5] Bà Th tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu 01 phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ng với chị Trần Thị Hạnh đối với phần diện tích đất tranh chấp nêu trên. Căn cứ theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà Th.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 (ba triệu) đồng. Do các bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này. Ghi nhận bà Th đã nộp tạm ứng xong số tiền 3.000.000 đồng nên cần buộc bà Ng có nghĩa vụ trả lại cho bà Th số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại

Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; các Điều 147, 157, 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Th đối với bà Lê Thị Ng về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Giấy sang nhượng viết tay giữa bà Đặng Thị Th và bà Lê Thị Ng ngày 20-10-2021 đối với diện tích đất ngang 05m x dài hết đất thuộc 01 phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Lê Thị Ng có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị Th, ông Tạ Văn Vinh các khoản tiền gồm: Tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 80.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 160.000.000 đồng, tổng cộng là 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Th yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Lê Thị Ng với chị Trần Thị Hạnh liên quan đến diện tích đất ngang 05m x dài hết đất, thuộc 01 phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc ấp Tà D, xã Tân Th, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, được công chứng số 005130, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-5-2022 tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Hiên.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Bà Đặng Thị Th phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận bà Đặng Thị Th đã thi hành xong.

- Buộc bà Lê Thị Ng có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đặng Thị Th số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Ng được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đặng Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Th 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007612 ngày 14-10-2022 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo

biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007743 ngày 25-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 thoả 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 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh (Phòng KT-NV);
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC.THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Nguyễn Thị Kim Quyên