TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TRÀ VINH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2023/DS-ST
Ngày: 20 - 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thạch Thị Mỹ Kim

2. Ông Cao Minh Sơn

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đặng Văn Giữ, cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2021/TLST-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2023/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 11/2023/QĐST-DS, ngày 31/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/- Bà Dương Thị G, sinh ngày 02/4/1980, địa chỉ: Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/- Ông Trần Văn D, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp Q, xã T, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/- Bà Dương Thị H, sinh ngày 07/11/1974, địa chỉ: Ấp Q, xã T, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông D và bà H là bà Dương Thị G, sinh năm 1980, địa chỉ: Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G: Luật sư Nguyễn Vĩnh Bình, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Trà Vinh, địa chỉ: Đường Lê Lợi, Khóm A, phường 3, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Hứa L, sinh năm 1955, địa chỉ: Số F, khóm 7, phường K, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/- Ông Lai P, địa chỉ: Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

2/- Ông Lư Quang N, địa chỉ: Ấp B, phường Z, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

3/- Văn phòng Công chứng Phú Vinh, địa chỉ: Đường Lê Lợi, Khóm A, phường 3, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh, địa chỉ: Số 478A, đường Mậu Thân, khóm 3, phường 6, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị G trình bày:

Năm 2019, bà Dương Thị G có nhờ anh rể của bà G là ông Trần Văn D và chị ruột bà G là bà Dương Thị H chuyển nhượng dùm mảnh đất do ông Lư Quang N môi giới và bà Hứa L là người đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2021, bà G từ Hà Nội vào Trà Vinh nên vợ chồng ông D, bà H sang tên phần đất này lại cho bà G đứng tên để bà G cất nhà sinh sống. Khi bà G đến nơi có đất thì phát hiện trên đất có nhà của ông Lai P nên bà G Pg thể xây nhà để ở được. Nay bà G cũng là đại diện hợp pháp cho ông D, bà Dương Thị H yêu cầu bà Hứa L trả lại cho bà G tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận chuyển nhượng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng và bồi thường tiền trượt giá phần giá trị đất tại thời điểm hiện nay. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D ngày 22/4/2019 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Dương Thị H với bà Dương Thị G ngày 22/10/2020. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số

133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Dương Thị G vào ngày 16/11/2020 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Trần Văn D vào ngày 26/4/2019.

- Bị đơn bà Hứa L vắng mặt nên Pg có lời trình bày.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lai P, ông Lư Quang N, Văn phòng công chứng Phú Vinh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, bà Dương Thị G có đơn xin xét xử vắng mặt với nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn bà Hứa L trả lại cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận chuyển nhượng là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng và bồi thường tiền cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D ngày 22/4/2019 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Dương Thị H với bà Dương Thị G ngày 22/10/2020. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cấp cho Dương Thị G ngày 16/11/2020 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Trần Văn D ngày 26/4/2019.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G vắng mặt nhưng có gửi bài luận cứ với đề nghị: Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của chị G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019; hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/10/2020, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Dương Thị G tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Buộc bà Hứa L phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng và tiền trượt giá vào thời điểm hiện nay cho bà G.

- Bị đơn bà Hứa L vắng mặt nên không có lời trình bày.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lai P, ông Lư Quang

N, Văn phòng công chứng Phú Vinh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh vắng mặt nên không có lời trình bày.

Các đương sự cũng không thỏa thuận được gì với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không đương sự nào cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh không phát biểu quan điểm với lý do: Tòa án chưa tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu số: 01/YC-VKS-DS, ngày 04/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nên chưa đảm bảo điều kiện xét xử đối với vụ án.

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 luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật của vụ án: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phú Vinh, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh có đơn xin xét xử vắng, bị đơn bà Hứa L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lai P, ông Lư Quang N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn bà Hứa L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lai P đã nhận thủ tục thụ lý vụ án nhưng không đến Tòa án tham gia các phiên hòa giải, công khai chứng cứ nên không có lời trình bày.

Vào thời điểm ông Lư Quang N viết tự khai là ngày 16/11/2021 (BL 43) là không đúng theo ngày Tòa án triệu tập đến để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải 26/11/2022, sau đó ông N cố tình trốn tránh nhận thủ tục tố tụng của Tòa án, nên Tòa án không tiến hành đối chất giữa ông N với nguyên đơn được. Mặt khác, trong lời khai của ông N có nhắc đến bà V nhưng ông N cũng không xác định được họ tên, địa chỉ của bà V, do đó cũng không có căn cứ để Tòa án tiến hành xác minh bà V để xem xét việc đưa bà V vào tham gia tố tụng nhưng ý kiến của Viện kiểm sát.

Hơn nữa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử chỉ căn cứ vào tính hợp pháp của hợp đồng để giải quyết mà không xem xét những vấn đề không liên quan đến việc giao kết hợp đồng vì như thế sẽ vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Ông Trần Văn D và bà Dương Thị H có mối quan hệ gia đình với bà G, ông D đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà H là theo yêu cầu của bà G nên giữa ông D, bà Dương Thị H và bà G đã thống nhất ý chí với nhau. Việc bà G đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày cũng đã đảm bảo thực hiện theo ý chí của ông D. Do đó, không cần thiết phải triệu tập ông D và bà H để trình bày như ý kiến của vị kiểm sát viên.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Hứa L trả lại cho bà G tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận chuyển nhượng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng đã được thay đổi thành 35.000.00 (ba mươi lăm triệu) đồng và bồi thường tiền theo quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D, bà Dương Thị H ngày 22/4/2019 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Dương Thị H với bà Dương Thị G. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

[3.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào ngày 22/4/2019, bà Hứa L là hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, tọa lạc Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho ông Trần Văn D do bà L đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 20/10/2020, ông Trần Văn D cùng vợ là bà Dương Thị H chuyển nhượng lại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, tọa lạc Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho bà Dương Thị G.

Xét về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 90,5m^2, thửa đất số 58, tở bản đồ số 133, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh là đúng với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng đất ngày 22/4/2019 giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D thì trên phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 của ông Lai P được ông P xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2000, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại không có sự tham gia cũng không được sự thống nhất ý chí của ông P là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P là người đang trực tiếp sử dụng đất. Hơn nữa, trên diện tích đất chuyển nhượng có căn nhà

nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện căn nhà trên đất là thiết sót, vì căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Do đó, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh giữa bà Hứa L và ông Trần Văn D bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng theo Điều 408 của Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (không có tài sản gắn liền trên đất) ngày 22/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh giữa ông Trần Văn D, bà Dương Thị H với bà Dương Thị G cũng vô hiệu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn để tuyên vô hiệu và hủy đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa bà Hứa L và ông Trần Văn D và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không có tài sản gắn liền với đất) được lập tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh ngày 22 tháng 10 năm 2020.

[3.2] Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cấp cho Dương Thị G ngày 16/11/2020 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Trần Văn D ngày 26/4/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là trên cơ sở biến động đất đai không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên yêu cầu này của nguyên đơn không được chấp nhận. Trên cơ sở xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 22/10/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh sẽ điều chỉnh hoặc thu hồi cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Quy hoạch đất giao thông theo Quyết định số: 645/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh đối với thửa đất cũng không bị ảnh hưởng đến việc điều chỉnh này.

[3.3] Về giá trị chuyển nhượng

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2019 được lập tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh giữa bà Hứa L và ông Trần Văn D đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 58, diện tích 90,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm có giá chuyển nhượng là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng, tuy số tiền này phù hợp với lời khai của ông Lư Quang N là người môi giới mua bán đất nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc ông D đã thanh toán cho bà Hứa L số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Tại đơn xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn thay đổi yêu cầu đối với số tiền này và yêu cầu theo đúng số tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, số tiền chuyển nhượng thửa đất giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D được xác định là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

[4] Về xử lý hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Về việc xác định lỗi:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 22/10/2020 vô hiệu nên cần phải tuyên hủy 02 hợp đồng này. Vì hợp đồng vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 22/10/2020 giữa ông Trần Văn D, bà Dương Thị H với bà Dương Thị G do bà G không có yêu cầu và hợp đồng chuyển nhượng này chỉ nhằm giao trả phần đất mà bà G nhờ vợ chồng ông D chuyển nhượng nên việc hoàn trả giá trị là trong nội bộ gia đình với nhau, do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 giữa bà Hứa L với ông Trần Văn D. Bị đơn bà Hứa L được nhận lại diện tích 90,5m^2, thửa đất số 58, tở bản đồ số 133, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và bà Hứa L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Văn D số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng. Ngoài ra, bà Hứa L còn có nghĩa vụ thanh toán số tiền trượt giá đối với phần giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng.

[4.2] Về số tiền bồi thường:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hứa L và ông Trần Văn D bị tuyên vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, bà Hứa L được nhận lại đất theo mục [4.1] nên bà Hứa L phải trả lại cho ông Trần Văn D do bà Dương Thị G là người đại diện nhận là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

[4.3] Về vấn đề thanh toán trượt giá theo phần lỗi:

Diện tích đất mà bà Hứa L và ông Trần Văn D đã thực hiện việc chuyển nhượng là 90,5m^2.

Theo biên bản định giá ngày 28/6/2023 thì giá đất là: 4.500.000đ/m^2.

- Số tiền giá trị phần diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là:

90,5m^2 x 4.500.000đ/m^2 = 407.250.000đ

- Số tiền trượt giá đối với tiền giá trị phần diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là: 407.250.000đ – 35.000.000đ = 372.250.000đ

- Về trượt giá theo phần lỗi mà mỗi bên phải chịu là 50/50 là:

372.250.000đ/2 = 186.125.000đ.

Bà Hứa L được nhận lại diện tích đất 90,5m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 133, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nên bà Hứa L có nghĩa vụ thanh toán lại cho bên nhận chuyển nhượng đất là ông Trần Văn D do bà Dương Thị G đại diện nhận là 186.125.000 (một trăm tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 4.280.000 đồng.

Do lỗi chia đều cho hai bên nên mỗi bên phải chịu một nửa chi phí tố tụng là 2.140.000 (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng. Bà Hứa L phải trả lại cho bà Dương Thị G 2.140.000 (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng. Nguyên đơn phải nộp 2.140.000 (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 10.000.000 (mười triệu) đồng mà bà G đã nộp nên bà G được nhận lại 7.860.000 (bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng, trong đó nhận tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh số tiền 5.720.000 (năm triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng và nhận 2.140.000 (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng từ bà Hứa L.

[64] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91; 143; 144; 147; 156; 157; 158; 165; 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự .

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 407, 408, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 99, 100; 104, 105, 106, 166, 167, 169, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Dương Thị H và bà Dương Thị G.

Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa bà Hứa L và ông Trần Văn D đối với diện tích đất 90,5m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 133, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không có tài sản gắn liền với đất) được lập tại Văn phòng Công chứng Phú Vinh ngày 22 tháng 10 năm 2020 giữa ông Trần Văn D, bà Dương Thị H với bà Dương Thị G đối với diện tích đất 90,5m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 133, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Hứa L trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn D do người đại diện hợp pháp của ông D là bà Dương Thị G nhận là 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng.

Buộc bà Hứa L trả lại cho ông Trần Văn D do người đại diện hợp pháp của ông D là bà Dương Thị G nhận số tiền bồi thường trượt giá là 186.125.000 (một trăm tám mươi sáu triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh có nghĩa vụ thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 605371, cấp ngày 26/4/2019 cho ông Trần Văn D thửa đất số 58, tờ bản đồ số 133, diện tích 90,5m^2, tọa lạc tại Khóm A,

phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:CY 783654, cấp ngày 16/10/2020 cho bà Dương Thị G thửa đất số 58, tờ bản đồ số 133, diện tích 90,5m^2, tọa lạc tại Khóm A, phường M, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 4.280.000 đồng.

Buộc bà Hứa L phải trả lại cho bà Dương Thị G 2.140.000 (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng. Nguyên đơn bà Dương Thị G được nhận lại 5.720.000 (năm triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng tiền thừa nhận tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Dương Thị H, bà Dương Thị G phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: 0007354, ngày 21/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh nên nguyên đơn không phải nộp tiếp.

Buộc bị đơn bà Hứa L phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

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 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.

Án xử sơ thẩm công khai báo đương sự vắng mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú để Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TTV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADS TPTV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Thị Bích Chi