

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 65/2024/DS-ST

Ngày 08-8-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH-TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Nhuận
2. Ông Vũ Văn Quân

-Thư ký phiên tòa: ông Trần Phước Mãi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Kim The - Kiểm sát viên.

Các ngày 02 và ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2024/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện T tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phan Văn C, sinh năm

1958. Địa chỉ: ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2021) (có mặt).

2. *Bị đơn*: ông Trần Hữu H, sinh năm 1976. HKTT: ấp R, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Lê Minh T1, sinh năm 1976; Thường trú: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

4.2 Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1963. Thường trú: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Thị Q khởi kiện có ông Phan Văn C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 26/02/2021 bà Nguyễn Thị Q ký hợp đồng mua bán đất với ông Trần Hữu H, diện tích 40.000m², tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An, giá 70.000.000đồng/1 công, tổng số tiền 2.800.000.000đồng, vợ chồng ông H đặt tiền cọc cho bà Q 03 lần 650.000.000đồng. Hợp đồng thỏa thuận đến ngày 17/8/2021 ra công chứng làm thủ tục sang tên vợ chồng ông H thanh toán đủ số tiền. Ngoài ra bà Q và vợ chồng ông H có thỏa thuận phạt cọc và mất tiền cọc theo hợp đồng. Tuy nhiên vào thời điểm chuyển nhượng đất bà Q có báo cho ông H biết diện tích 30.000m² thửa đất 662 tờ bản đồ số 6 đang tranh chấp hoán đổi đất với ông Lê Đức T2, nhưng ông H không có ý kiến gì và do dịch bệnh C1 -19 nên công chứng không được.

Đến ngày 21/10/2021, bà Q kêu vợ chồng ông H ra phòng công chứng Trần Thị Mai K làm thủ tục chuyển nhượng trước diện tích 9.619,4m² thửa đất 663 nhưng vợ chồng ông H không chịu. Sau đó việc hoán đổi đất giữa bà Q và ông T2 được Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết xong, do đợi cơ quan quản lý đất đai chỉnh lý diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSD đất) của bà Q cho phù hợp mới làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số

662 tờ bản đồ số 6 cho vợ chồng ông H. Số tiền chuyển nhượng là 2.100.000.000đồng được trừ vào tiền bà Q nhận trước của vợ chồng ông H, nên bà Q còn giữ 125.000.000đồng tiền cọc thửa đất 663. Do trước ngày 17/11/2021 vợ chồng ông H không đồng ý chuyển nhượng đất thửa 663 là lỗi của ông H, nên ngày 25/11/2021 vợ chồng ông H yêu cầu bà Q tiếp tục CNQSD đất thửa 663 thì bà Q không đồng ý, vì bà Q đã khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất 663 tờ bản đồ số 6.

Nay yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSD đất) giữa bà Q với vợ chồng ông H, bà T thửa 663, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (Theo hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021); đồng thời ông H, bà T mất tiền cọc 125.000.000đồng. Ngoài ra, bà Q yêu cầu ông H, bà T liên đới bồi thường thiệt hại mất thu nhập việc sử dụng diện tích 9.449m² thửa đất 663, tờ bản đồ số 6, mỗi năm 30.000.000đồng, từ tháng 02 năm 2021 cho đến khi xét xử vụ án.

Thông nhất với mảnh trích đo địa chính số 24-2024, ngày 10/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ1 ngày 28/5/2024.

Bị đơn là ông Trần Hữu H trình bày: Về thời gian mua bán đất, diện tích đất và giá đất như bà Q trình và thỏa thuận vợ chồng ông đưa trước bà Q số tiền 500.000.000đồng, còn lại số tiền 2.300.000.000đồng làm thủ tục xong thì trả hết. Theo hợp đồng đến ngày 17/8/2021 hai bên ra công chứng làm thủ tục sang tên, nhưng thời điểm này do dịch bệnh C1 -19 nên không công chứng được và lúc này bà Q giao 02 thửa đất cho ông quản lý và sử dụng. Khi hết dịch chỉ làm thủ tục công chứng diện tích đất 9.619,4m² thuộc thửa đất 663, tờ bản đồ số 6 vợ chồng ông không đồng ý, còn 30.000m² thửa đất 662 tờ bản đồ số 6 bà Q đang tranh chấp với vợ chồng ông T2, bà P nên không công chứng được. Khi vụ việc bà Q và ông T2 được Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết thì bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông 30.000m² thửa đất 662 tờ bản đồ số 6, còn thửa đất 663 tờ bản đồ số 6 bà Q không làm thủ tục chuyển nhượng. Tổng cộng số tiền nhận chuyển nhượng đất ông đã giao bà Q thửa đất 662 là 2.100.000.000đồng và số tiền cọc 125.000.000đồng thửa đất 663.

Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q. Đồng thời ông yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất thửa 663, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.449m² đất tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An và đồng ý trả bà Q số

tiền mua đất còn lại. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền mất thu nhập đất thửa đất 663, tờ bản đồ số 6, mỗi năm 30.000.000đồng từ năm 2021 đến khi xét xử ông không đồng ý, vì ông mua đất, chứ không phải thuê đất.

Ông thống nhất với mảnh trích đo địa chính số 24-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ1 ngày 28/5/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là vợ ông Trần Hữu H và thống nhất với lời trình bày của ông H. Ngoài ra bà bổ sung ý kiến khi bán đất bà Q không nói đất đang tranh chấp hoán đổi đất với ông Lê Đức T2, đến lúc làm thủ tục chuyển nhượng đất tại phòng công chứng Trần Thị Mai K mới biết 30 công đất thửa 662 không công chứng được.

Kiểm sát viên -Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu ý kiến:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo các nguyên tắc xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa nhận thấy: Ngày 26/02/2021 bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hữu H ký “Hợp đồng mua bán đất” viết tay diện tích 40.000m² đất tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An, giá 70.000.000đồng/ 01 công. Nay bà Q khởi kiện hủy một phần hợp đồng CNQSD đất thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, do ngày 21/11/2021 bà Q nói ông H, bà T đến phòng công chứng Trần Thị Mai K làm thủ tục chuyển nhượng trước diện tích 9.619,4m² thuộc thửa đất 663 tờ bản đồ số 6 nhưng vợ chồng ông H không chịu là có lỗi dẫn đến hợp đồng CNQSD đất không thực hiện được là chưa hợp lý. Bởi hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 thỏa thuận chuyển nhượng 40.000m² thuộc thửa 662 và thửa 663, nhưng ngày 21/10/2021 đến phòng công chứng chỉ làm thủ tục công chứng diện tích 9.619,4m² thửa đất 663, còn 30.000m² đất thửa 662 tờ bản đồ số 6 bà Q đang tranh chấp hoán đổi với ông Lê Đức T2 nên không công chứng được. Tuy nhiên khi Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết xong việc hoán đổi đất giữa bà Q và ông T2, thì bà Q chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H 30.000m² đất thửa 662 tờ bản đồ số 6, còn lại diện tích 9.619,4m² thửa đất 662 tờ bản đồ số 6

bà Q không làm thủ tục chuyển nhượng, lý do bà khởi kiện hủy một phần hợp đồng CNQSD đất giữa bà và ông H với thửa 663. Như vậy cho thấy lỗi dẫn đến hợp đồng CNQSD đất chưa thực hiện là do bà Q không thực hiện đúng hợp đồng đã thỏa thuận. Còn về hình thức của hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 giữa bà Q và ông H có vi phạm do chưa công chứng và chứng thực, nhưng vợ chồng ông H trả hơn 2/3 số tiền và bà Q đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông H, bà T quản lý và sử dụng đến nay. Mặc khác vợ chồng ông H vẫn thể hiện ý chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 663 tờ bản đồ số 6, diện tích 9.619,4m², tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An và đồng ý trả tiếp số tiền còn lại. Nên hợp đồng không thực hiện được là có lỗi của ông H là không có cơ sở. Từ đó chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng CNQSD đất của ông H, bà T là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bà Q đòi bồi thường thiệt hại tài sản mất thu nhập từ việc sử dụng diện tích đất 9.449m² thửa đất 663 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Tại phiên tòa ông C xin rút một phần yêu cầu bồi thường chỉ yêu cầu mỗi năm 20.000.000đồng là tự nguyện, nên căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị đình chỉ phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút. Ngoài ra hợp đồng CNQSD đất ngày 26/02/2021 giữa bà Q với ông H hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất 662 và thửa 663 và trên thực tế bà Q đã giao hai thửa đất này cho ông H, bà T quản lý và sử dụng từ khi ký hợp đồng. Đồng thời, bà Q đã nhận tiền cọc chuyển nhượng đất của ông H và bà T, nên bà Q yêu cầu bồi thường thiệt hại mất thu nhập diện tích 9.449m² đất từ tháng 02 năm 2021 đến ngày xét xử là không có căn cứ.

Căn cứ Điều 117, 119, 124, 129, 131, 500, 501, 502, 584, 585, 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX tuyên xử:

-Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán đất viết giấy tay ngày 26/02/2021 giữa bà Q với ông H, thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An; và yêu cầu bồi thường thiệt hại mất thu nhập từ việc sử dụng diện tích 9.449m² đất

thửa số 663 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

-Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q liên quan đến yêu cầu bồi thường thiệt hại mất thu nhập đối với diện tích 9.449m² thửa đất số 663 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

-Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Hữu H yêu cầu bà Nguyễn Thị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất viết giấy tay ngày 26/02/2021 giữa bà Q với ông H thuộc thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, diện tích 9.449m² tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại tài sản; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Trần Hữu H. Căn cứ Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Đối với hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 giữa bà Q và ông H viết giấy tay, diện tích 40.000m², giá thỏa thuận 70.000.000đồng/01 công đất, trong đó có thửa 662 diện tích 30.000m² và thửa 663 diện tích 9.449m² tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (Theo mảnh trích đo địa chính ngày 10/4/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện T). Tại phiên tòa ông C và vợ chồng ông H, bà T thừa nhận có 02 bản hợp đồng nhưng nội dung hợp đồng đều như nhau, nên ghi nhận.

[2.2] Theo hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 ghi bên B trả trước cho bên A 300.000.000đồng và hẹn 01 tuần sau trả tiếp 200.000.000đồng, số tiền còn lại 2.3000.000.000đồng khi nào đủ thời hạn ngày 17/8/2021 bắt đầu ra công chứng bên mua sẽ trả đủ tiền.

Tại phiên tòa ông C trình bày ngày 21/10/2021 bà Q kêu vợ chồng ông H

đến phòng công chứng Trần Thị Mai K chứng thực hợp đồng để làm thủ tục chuyển nhượng trước diện tích 9.449m² thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, nhưng ông H và bà T không đồng ý, từ đó dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được là lỗi của vợ chồng ông H. Xét thấy ông H và bà T có đến phòng công chứng nhưng chỉ làm thủ tục công chứng sang tên diện tích 9.449m² thửa đất 663, còn diện tích đất 30.000m² thửa đất 662 tờ bản đồ số 6 bà Q đang tranh chấp về việc hoán đổi đất với ông Lê Đức T2, bà Huỳnh Thị P1, tuy nhiên tại hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 giữa bà Q với ông H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 40.000m², như vậy bà Q yêu cầu chuyển nhượng 9.449m² thửa đất 663 là không đúng với thỏa thuận hợp đồng ngày 26/02/2021, do đó ông H và bà T không đồng ý ký nhận chuyển nhượng là 9.449m² không phải lỗi của vợ chồng ông H. Bởi khi ký hợp đồng mua đất của bà Q thì ông H với bà T mong muốn là được nhận 02 thửa đất 662, 663 tờ bản đồ số 6 liền ranh đất với nhau có đường bơm nước cho sản xuất.

[2.3] Đồng thời với thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết xong việc hoán đổi đất giữa bà Q và ông T2 thì đến ngày 25/11/2021 bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H 30.000m² thửa đất 662 tờ bản đồ số 6. Còn lại diện tích 9.449m² thửa đất 663 tờ bản đồ số 6. Tại phiên tòa ông C và vợ chồng ông H thống nhất 125.000.000đồng là tiền cọc của thửa đất 663, như vậy tính đến thời điểm này ngoài số tiền chuyển nhượng thửa đất 662 số tiền 2.100.000.000đồng và số tiền nhận cọc 125.000.000đồng của bà Q thì chứng tỏ vợ chồng ông H đã trả cho bà Q hơn 2/3 số tiền mua đất của bà Q đối với thửa đất 662, 663 tờ bản đồ số 6 và bà Q đã giao 02 thửa đất này vợ chồng ông H sử dụng từ tháng 3/2021 và bà Q thừa nhận khi ký hợp đồng mua bán đất với ông H diện tích đất này bà đang cho người khác thuê và còn thời gian cho thuê, như vậy bà Q cho rằng ngày 21/10/2021 vợ chồng ông H không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 663 tờ bản đồ số 6 là lỗi của ông H và bà T là không có cơ sở.

[2.4] Còn về hình thức của hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 26/02/2021 giữa bà Q và ông H để thực hiện hợp đồng CNQSD đất tuy không có công

chứng và chứng thực, nhưng sau khi ký hợp đồng mua bán đất bà Q đã giao toàn bộ phần diện tích đất theo thỏa thuận cho ông H, bà T quản lý và sử dụng từ khi ký hợp đồng; Đồng thời tính đến thời điểm bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 662 cho vợ chồng ông H thì vợ chồng ông H trả hơn 2/3 số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Q. Cũng như hiện nay ông H và bà T mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An và ông bà đồng ý trả tiếp số tiền còn lại theo giá của Công ty cổ phần Đ1. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 không phù hợp, đồng thời chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng CNQSD đất thửa 663 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An của ông H và bà T theo đề nghị của Kiểm sát viên theo quy định Điều 129 BLSD năm 2015 có cơ sở.

[3] Ngoài ra đối với tiền cọc 125.000.000đồng, nguyên đơn xác định do lỗi của vợ chồng ông H, nên bà Q không phải trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông H. Nhưng bà Q không chứng minh được lỗi của vợ chồng ông H để dẫn đến hợp đồng CNQSD đất thửa 663 không thực hiện được, nên yêu cầu mất cọc của bà Q không phù hợp.

[4] Về giá đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ1 đối với diện tích 9.449m², đơn giá 81.876đồng/01m² thành tiền 773.646.000đồng. Tại phiên tòa vợ chồng ông H đồng ý trả tiếp số tiền còn lại cho bà Q được tính như sau: 773.646.000đồng (giá được định giá) - 125.000.000đồng (tiền vợ chồng ông H, bà T đặt cọc) = 648.646.000đồng, vì vậy vợ chồng ông H và bà T tiếp tục trả bà Q tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại 648.646.000đồng.

[5] Đối với yêu cầu đòi vợ chồng ông H bồi thường thiệt hại số tiền do mất thu nhập về diện tích đất 9.449m² thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An, mỗi năm là 30.000.000đồng tính từ tháng 02/2021 đến ngày xét xử tháng 08/2024. Tại phiên tòa ông C xin rút 01 phần yêu cầu bồi thường thiệt hại là tự nguyện và không vượt quá yêu cầu ban đầu theo quy định Điều 244 BLTTDS, nên chấp nhận. Còn lại yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền mất thu nhập diện tích 9.449m², mỗi năm 20.000.000đồng từ năm 2021 đến năm

2024 là 03 năm với số tiền 60.000.000đồng. Xét thấy sau khi ký hợp đồng mua bán đất ngày 26/02/2021 đến tháng 03/2021 bà Q đã giao toàn bộ 40.000m² đất cho ông H và bà T quản lý và sử dụng, đồng thời bà Q đã nhận 125.000.000đồng tiền cọc của ông H, cũng như yêu cầu hủy một phần hợp đồng đối với thửa 663 tờ bản đồ số 6 của bà Q không được chấp nhận, nên yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản do mất thu nhập số tiền 60.000.000đồng của bà Q không phù hợp theo đề nghị của Kiểm sát viên.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đất 1.872.000đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.200.000đồng và chi phí định giá đất 8.500.000đồng, tổng cộng 11.572.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà Q không được chấp nhận nên bà Q phải chịu 11.572.000đồng và bà đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Q không được chấp nhận, nên phải chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch và 9.250.000đồng án phí có giá ngạch, nhưng bà Q người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên bà không phải chịu án phí; ông H yêu cầu phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được trả lại theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 157, 165, 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 119, 129, 131, 213, 288, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Công văn số 64/2019/TANDTC ngày 04/3/2019 của TAND Tối Cao.

Áp dụng khoản 1 Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/1016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng mua bán đất viết giấy tay ngày 26/02/2021 giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Trần Hữu H đối với thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, diện tích 9.449m², tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bất yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại tài sản của bà Nguyễn Thị Q yêu cầu vợ chồng ông H và bà T liên đới bồi thường tiền mất thu nhập diện tích 9.449m² thửa đất 663 tờ bản đồ số 6 từ năm 2021 đến năm 2024, tổng số tiền 60.000.000đồng.

3. Đình chỉ 01 phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản tài sản mất thu nhập sử dụng diện tích 9.449m² đất thửa 663 của bà Q.

4. Chấp nhận đơn phản tố của ông Trần Hữu H về việc yêu cầu công nhận một phần hợp đồng mua bán đất viết giấy tay ngày 26/02/2021 giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Trần Hữu H đối với thửa đất 663 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ông H và bà T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giấy CNQSD đất CL909535 số vào sổ cấp GCN: CS 00370 thửa đất 663 tờ bản đồ số 6. Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 24 - 2024 ngày 10/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T). Ông Trần Hữu H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục trả bà Nguyễn Thị Q số tiền 648.646.000đồng (*Sáu trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Q được miễn tiền án phí; ông Trần Hữu H không phải chịu tiền án phí, nên được hoàn trả 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003491 ngày 07/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

6. Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 điều 30 Luật thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Văn Hoàng