TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN BẮC
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST
Ngày: 07/7/2021
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN BẮC - TỈNH NINH THUẬN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ngô Minh Đăng**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Trương Văn Trung**
2. Ông **Nguyễn Hưng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Lâm Thị Hoà Yên**– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc - tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc tham gia phiên tòa:*** Bà **Lương Thị Huệ** – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số:49/2020/TLST-DS ngày 25/12/2020 về việc *"Tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-DS ngày 10/5/2021; Quyết định hoãn phiên toà số: 08/2021/QĐST-DS ngày 22/6/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà P Th L, sinh năm: 1966 (Có mặt)
- *Bị đơn:* Bà Ng T N, sinh năm: 1969 (Có mặt)
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Tr V T, sinh năm: 1965 (Có mặt)
2. Ông Ng V O, sinh năm 1957 (Có mặt)
3. Bà Ng Th H, sinh năm 1958 (Có mặt)

Các đương sự đều cư trú tại: Thôn M Nh, xã B Ph, huyện Th B, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/12/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Ph Th L trình bày: Năm 1992, bà kết hôn với ông Tr V T. Trước khi kết hôn với bà, hộ gia đình ông T được nhà nước giao khoán 03 thửa đất, cụ thể thửa số 843 tờ bản đồ số 3, diện tích 450m^2; thửa số 209 tờ bản đồ số 4 diện tích 176m^2 và thửa số 210 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.640m^2, tất cả các thửa đất đều thuộc xã B Ph, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận. Ngày 30/6/1994, Uỷ ban nhân dân huyện Ninh Hải (cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B711474 đối với các thửa đất trên cho hộ ông Tr V T. Năm 2016, ông Ng V O cho rằng thửa đất số 843, tờ bản đồ số 03, diện tích 450m^2 là nhà nước giao khoán cho gia đình ông Ng Ph Ch cha vợ ông O nhưng khi làm thủ tục cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp nhầm cho hộ ông T, còn thửa đất 180, tờ bản đồ số 05 có diện tích khoảng 500m^2 của ông Tới lại cấp nhầm cho ông hộ Ng Ph Ch. Do đó, cả hai bên tranh chấp và không ai sử dụng thửa đất trên. Thấy vậy, bà canh tác trên thửa đất 180, tờ bản đồ số 05 có diện tích khoảng 500m^2 đất này. Đến ngày 16/5/2018, do đang nợ tiền của bà Ng Th N nên bà làm "*Giấy bán ruộng*" có nội dung chuyển nhượng cho bà N thửa đất 180, tờ bản đồ 05 có diện tích khoảng 500m^2. Bà và bà N thống nhất nội dung trong "*Giấy bán ruộng*" là "*một thửa ruộng diện tích là 500m^2 thuộc vùng ruộng phần trăm với giá 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng*). Hai bên chỉ làm giấy viết tay. Trong giấy này bà và ông T ký tên nhưng thực tế chỉ có bà là người đứng ra chuyển nhượng và nhận tiền, ông T không biết. Sau khi bán đất cấn trừ số tiền nợ 20.000.000 đồng trước đó, bà N đưa thêm cho bà Loan 5.000.000 đồng. Sau khi làm "Giấy bán ruộng" bà và bà N có đến xã để làm thủ tục, tuy nhiên cán bộ xã cho biết chuyển nhượng ruộng phải có sổ đỏ và các giấy tờ khác nên không làm thủ tục được. Bà đã nhận được tiền và bà giao ruộng cho bà N canh tác từ đó đến nay.

Việc bà tự ý chuyển nhượng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 05 diện tích 432m^2 (diện tích thực tế 454m^2) cho bà N là không đúng vì bà không được nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Vì vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thuận Bắc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*giấy bán ruộng*) giữa bà và bà Ng T N. Bà đồng ý trả lại cho bà N số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) và đồng ý bồi thường thiệt hại phát sinh cho bà N khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về chi phí tạm ứng cho việc thẩm định, đo đạc và định giá thì bà L yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Ng T N trình bày: Năm 2004, bà có thuê (thục) của vợ chồng ông T, bà L một thửa đất ruộng diện tích khoảng 500m^2 với giá 4 chỉ vàng (9999) trong thời hạn 10 năm. Khi nào vợ chồng bà L trả lại vàng cho bà thì bà trả lại đất. Bà canh tác trên thửa ruộng đó từ năm 2004 đến 2014. Năm 2014 bà L tiếp tục mượn bà 5.000.000 đồng. Đến đầu năm 2018 do bà L không có tiền trả nợ cho bà, bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà thửa đất diện tích khoảng 500m^2 với giá 25.000.000 đồng. Do trước đây bà đã đưa cho bà Loan mượn 4 chỉ vàng và 5.000.000 đồng. Hai bên thống nhất 4 chỉ vàng trị giá 15.000.000 đồng. Vì vậy, bà chỉ trả thêm cho bà L 5.000.000 đồng. Hai bên làm giấy tay "Giấy bán ruộng" có nội dung vợ chồng bà L chuyển nhượng cho bà thửa đất diện tích khoảng 500m^2 với giá 25.000.000 đồng. Tuy trong giấy ghi vợ chồng bà L, ông T chuyển nhượng nhưng thực tế chỉ có bà L đứng ra chuyển nhượng đất cho bà. Sau khi làm giấy hai bên ký xác nhận, sau đó đến xã Bắc Phong đóng dấu xác nhận. Lúc đó do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cán bộ xã không xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà cũng không biết là thửa đất số mấy, diện tích chính xác bao nhiêu mà chỉ thỏa thuận ước chừng diện tích đất khoảng 500m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà tiếp tục canh tác trồng lúa. Bà chỉ biết đất đó là của bà L chuyển nhượng cho bà. Nay bà L cho rằng đất đó không phải của bà L mà là đất do nhà nước cấp cho ông Ng Ph Ch và diện tích đất này đang là đối tượng tranh chấp của ông T và vợ chồng ông O, bà H. Nay bà L đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bà với bà L, yêu cầu bà trả lại đất bà không đồng ý vì bà L đã chuyển nhượng đất cho bà. Bà đề nghị bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa hai bên đã ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr V T trình bày: Năm 1993 hộ gia đình ông được nhà nước cấp ruộng canh tác theo diện cấp ruộng khoán và ruộng phần trăm. Cụ thể cấp tổng diện tích ruộng khoáng là 1.816m^2 và ruộng phần trăm là 450m^2. Sau khi được chia đất thì năm 1994 gia đình ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B711474, do UBND huyện Ninh Hải (cũ) cấp ngày 30/6/1994 đối với 03 thửa gồm: Thửa số 843 (diện tích 450m^2), tờ bản đồ số 03, thửa đất 209 (diện tích 176m^2), thửa đất 210 (diện tích 1640m^2) cùng tờ bản đồ số 04, xã Tân Hải, huyện Ninh Hải (cũ) nay thuộc xã Bắc Phong, huyện Thuận Bắc. Khi giao đất cán bộ xã ra thực địa chỉ ranh giới và gia đình ông canh tác từ đó đến năm 2016. Năm 2016 do ông bị tai nạn nên sức khỏe bị ảnh hưởng, lúc này ông Ng V O có đến nhà nói với ông thửa đất số 843 (diện tích 450m^2) nhà nước cấp cho ông Ng Ph Ch là cha vợ ông O. Vì vậy, ông O tự ý gieo lúa canh tác trên thửa đất này. Còn thửa đất số 843 tờ bản đồ 03 diện tích 450m^2, mới là đất của gia đình ông. Vì lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông không nhớ chính xác Nhà nước đã cấp cho ông những thửa đất nào. Sau nhiều lần tranh cãi với ông O, ông không tranh chấp nữa. Ông chờ khi trả nợ Ngân hàng xong lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ nói rõ ràng với ông O. Khoảng năm 2018, bà Ph Th L là vợ sau của ông có nói rằng thửa đất có diện tích khoảng 500m^2 đất này là đất phần trăm Nhà nước cấp cho bà L nên bà L sẽ thỏa thuận sang nhượng cho bà Ng Th N bà L nói ông ký tên vào "Giấy bán ruộng". Khi ký ông có nói với bà L đất này không phải của gia đình ông nên ông chỉ ký nhận cho có, còn bà L và bà N phải ra xã để xác nhận đất này của ai, nếu đất của bà L thì mới làm thủ tục chuyển nhượng. Sau này bà L, bà N có đến xã để làm thủ tục chuyển nhượng hay không thì ông không biết. Việc bà L sang nhượng thửa đất số 180 diện tích 432m^2, diện tích đất này đã cấp quyền sử dụng cho ông Ng Ph Ch là cha vợ của ông O. Bà L là người trực tiếp thỏa thuận và nhận tiền sang nhượng của bà N nên bà L phải tự chịu trách nhiệm đối về hành vi của mình. Bà N biết đất không phải của bà L nhưng vẫn mua, sau này có tranh chấp thì bà N tự chịu hậu quả. Ông không có ý kiến và ông không liên quan gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ng Ph Ch và bà Ng Th H trình bày: Vợ chồng ông bà kết hôn vào năm 1975 và cùng sinh sống tại M Nh, B Ph, Thuận Bắc. Đến năm 1993 cha bà H là ông Nguyễn Ph Ch được Nhà nước cấp các diện tích đất theo diện nhận đất khoán. Ông Ch được nhận 03 thửa đất, khi nhận đất, Đội (đội quản lý từng khu vực) đến chỉ các thửa đất trên thực tế sau đó ông Ch canh tác trồng lúa. Đến năm 1994 ông Ch được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C776355, do UBND huyện Ninh Hải cũ cấp ngày 8/7/1994. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ch được cấp 03 thửa gồm: Thửa số 85 (diện tích 600m^2), thửa đất 105 (diện tích 840m^2), thửa đất 180 (diện tích 432m^2) cùng tờ bản đồ số 05, xã Tân Hải, huyện Ninh Hải (cũ) nay thuộc xã Bắc Phong, huyện Thuận Bắc. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ch cất giữ và vẫn canh tác trên 03 thửa đất mà Đội đã chỉ khi giao đất cho đến năm 2010 thì ông Ch mất. Từ năm 2010 cho đến nay vợ chồng ông bà là người canh tác, sử dụng. Năm 2018 bà Ph Th A (vợ ông Ch) mất, sau khi mãn tang bà A thì các anh chị em bà H thống nhất giao lại các thửa đất này cho bà H quản lý, sử dụng. Tuy nhiên khi đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì bà H chỉ làm được thủ tục đối với hai thửa đất là thửa số 85 và thửa đất 105. Còn thửa đất 180 (diện tích 432m^2) không thực hiện sang tên được vì trong quá trình làm cán bộ địa chính xã

Bắc Phong hiện nay phát hiện thửa đất số 180 (diện tích 432m^2) không phải thửa đất mà vợ chồng ông bà đang sử dụng, mà thửa này ông Tr V T đang canh tác. Do đó, ông bà và ông T mới biết Nhà nước cấp nhầm thửa đất. Cụ thể thửa đất 180 (diện tích 432m^2) cùng tờ bản đồ số 05, xã Tân Hải, huyện Ninh Hải (cũ) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C776355 cấp cho ông Ng Ph Ch thì đang do ông T sử dụng. Còn thửa đất mà vợ chồng ông bà đang sử dụng là thửa đất số 843, diện tích 450m^2, tờ bản đồ số 03 thì cấp quyền sử dụng cho ông Tr V T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 711474, cấp ngày 30/6/1994. Sau khi biết có sự cấp nhầm quyền sử dụng đất, giữa gia đình vợ chồng ông bà và ông T đã xảy ra tranh chấp và Toà án đang giải quyết bằng vụ án khác. Vợ chồng ông bà không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa bà L với bà N. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc thể hiện:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Kiểm sát viên còn đề nghị giải quyết tiền chi phí đo đạc, định giá, án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe tranh luận và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Ph T L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ng Th N và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Ng Th N đề nghị phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Các đương sự đều có nơi cư trú trên địa bàn huyện Thuận Bắc. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thuận Bắc.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Ph Th L xác định vào ngày 16/5/2018, do đang nợ tiền của bà Ng Th N nên bà Loan đã lập "Giấy bán ruộng" có nội dung chuyển

nhượng cho bà N thửa đất ruộng diện tích khoảng là 500m^2 thuộc vùng ruộng phần trăm với giá 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Hai bên chỉ làm giấy viết tay chứ không có công chứng, chứng thực. Sau đó bà L nhận đủ tiền và giao ruộng cho bà N canh tác. Thực tế thửa đất ruộng bà L chuyển nhượng cho bà N là đất đang tranh chấp giữa ông Tr V T và vợ chồng ông Ng V O, bà Ng T H. Việc bà L tự ý chuyển nhượng thửa đất số 180 tờ bản đồ số 05 diện tích 432m^2 (thực tế 454m^2) cho bà N là trái quy định pháp luật vì bà không được nhà nước cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thuận Bắc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy bán ruộng" giữa bà và bà Ng Th N và bà L đồng ý bồi thường thiệt hại phát sinh khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Bà Ng Th N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị bà L phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký.

[3] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy bán ruộng" (BL 01). Về mặt hình thức chỉ ghi giấy tay không đúng mẫu quy định và chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ có diện tích không ghi đầy đủ các thông tin cần thiết như thửa đất, tờ bản đồ, vị trí tứ cận….và bà Ph T L là người không có quyền quyết định đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà N. Do đó, hợp đồng "Giấy bán ruộng" chưa tuân thủ hình thức, nội dung và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 117, 112, 122 của Bộ luật Dân sự và Điều 500, 501, 502 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Từ những phân tích trên, HĐXX, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là *"Giấy bán ruộng"* lập ngày 16/5/2018 do vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả pháp lý theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] *Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*: Các bên phải hoàn trả cho nhau gì đã nhận. Buộc bà Ph T L phải trả lại cho bà Ng Th N số tiền chuyển nhượng đất là 25.000.000 đồng. Buộc bà N tạm giao lại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 05 diện tích 432m^2 (nay là thửa số 1025 được đo đạc tách từ thửa 502, tờ bản đồ địa chính số 26 có diện tích 454m^2) cho vợ chồng ông Ng V O, bà Ng T H (là người thừa kế của ông Ng Ph Ch, bà Ph Th A). Vợ chồng ông O, bà H tạm quản lý thửa đất trên trong thời gian Toà án đang giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tr V T và ông Ng V O, bà Ng T H.

[5] *Về xác định mức độ lỗi*: Bà P Th L là người không được cấp quyền sử dụng đất nhưng lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Ng Th N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không kiểm tra, tìm hiểu về nguồn gốc, thông tin của thửa đất mà đồng ý nhận chuyển nhượng. Hai bên làm giấy viết tay thỏa thuận nội dung chuyển nhượng, không tuân thủ theo quy định về mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu là đều do lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, lỗi phần lớn và cơ bản dẫn đến giao dịch vô hiệu đều do bà Loan. Vì vậy, lỗi trong trường hợp này được xác định như sau: Bà Loan 80% và bà Nữ 20%.

[6] *Về bồi thường thiệt hại phát sinh*: Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Bắc vào ngày 22/3/2021 (BL30), thửa số

180 (diện tích 432m^2), tờ bản đồ số 05 xã Tân Hải (cũ) nay là xã Bắc Phong, Thuận Bắc nay là thửa số 1025, diện tích 454m^2 (tăng 22 m^2). Theo biên bản định giá tài sản ngày 28/01/2021 (BL 26-29) thì giá trị của diện tích đất tranh chấp theo thị trường là 80.000 đồng/m^2, trị giá thửa đất được xác định như sau: 454m^2 x 80.000 đồng/m^2 = 36.320.000 đồng. Như vậy, khoản thiệt hại chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 36.320.000 đồng – 20.000.000 đồng = 11.320.000 đồng. Bà Loan phải bồi thường cho bà Nữ số tiền 11.320.000 đồng x 80% = 9.056.000 đồng tương ứng với mức độ lỗi đã gây ra. Như vậy, bà Ph T L phải chịu trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho bà N Th N số tiền 25.000.000 đồng + 9.056.000 đồng = 34.056.000 đồng.

[5] Về yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng trong vụ án: Tại phiên tòa, bà L yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật khoản chi phí thẩm định, chi phí định giá tài sản và đo đạc số tiền 2.566.000 đồng (tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.200.000 đồng, tiền đo đạc là 366.000 đồng) mà bà L đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng theo "*Giấy bán ruộng*" lập ngày 16/5/2018 là giao dịch vô hiệu đều có lỗi của bà L và bà N. Do vậy bà Loan và bà Nữ đều có nghĩa vụ chịu các chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá theo mức độ lỗi đã phân tích tại mục *[5]* là phù hợp với quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, số tiền bà L phải chịu về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 2.566.000 x 80% = 2.053.000 đồng. Số tiền bà N phải chịu về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 2.566.000 x 20% = 513.000 đồng. Bà L đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Bà N phải trả lại cho bà L số tiền 513.000 đồng tiền chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản.

[6] Về án phí:

- Bà Ng Th N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Bà P Th L phải chịu 34.056.000 đồng x 5% = 1.702.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0021727, ngày 25/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận. Bà Ph T L còn phải nộp 1.402.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ph Th L.

Tuyên bố hủy giao dịch Dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *"Giấy bán ruộng"* giữa bà Ph T L và bà Ng T N lập ngày 16/5/2018.

- Buộc bà Ph Th L phải hoàn trả lại cho bà Ng Th N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 25.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh 9.056.000 đồng. Như vậy, bà L phải trả lại cho bà Nữ số tiền: 25.000.000 đồng + 9.056.000 đồng = 34.056.000 đồng (Ba mươi bốn triệu không trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

- Buộc bà Ng Th N tạm giao lại thửa đất số 180 tờ bản đồ số 05 diện tích 432m^2 (nay là thửa số 1025 được đo đạc tách từ thửa 502, tờ bản đồ địa chính số 26 có diện tích 454m^2) cho vợ chồng ông Ng V O, bà Ng T H. Vợ chồng ông O, bà H tạm quản lý thửa đất trên trong thời gian Toà án đang giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tr V T và ông Ng V O, bà Ng T H. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Đ Tr D, Tr X Q, tây giáp đất Ph Th H, nam giáp đất ông Ng V, bắc giáp H T Đ, Tr Th N. Kèm theo đo đạc thửa đất ngày 22/3/3031 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh Thuận Bắc.

Bà Ng Th N phải trả lại cho bà P T L số tiền 513.000 đồng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Bà Ng Th N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Ph Th L phải chịu 1.702.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0021727, ngày 25/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận. Bà Ph Th L còn phải nộp 1.402.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 07/7/2021.

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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Minh Đăng

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thuận Bắc;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
-TAND tỉnh Ninh Thuận (khi BA CHL);
- Chi Cục THA huyện Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).