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

Bản án số: 03/2023/DSST
Ngày 13/01/2023
Về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Thị Hồng Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thanh Duyên
2. Bà Thi Thị Thanh Trúc

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hậu, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Thòn, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2022/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Kim Thị A, năm sinh 1962 (có mặt)

Địa chỉ: ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Dương M, sinh năm 1969

Người đại diện hợp pháp của ông Dương M: Bà Thạch Thị Mỹ H, sinh năm 1968 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022)

2/ Bà Thạch Thị Mỹ H, sinh năm 1968 (có mặt)

3/ Bà Dương Thị Linh T, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt)

4/ Ông Dương Ngọc T, sinh năm 2000 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp HLA, xã L H A, huyện C T, tỉnh Trà Vinh.

5/ Ông Sơn Thái Quí, sinh năm 1985

6/ Ông Sơn Thái Hòa, sinh năm 1988

7/ Bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1984

Người đại diện hợp pháp của ông Sơn Thái Quí, Sơn Thái Hòa, Nguyễn Thị Tuyết: Bà Kim Thị A, năm sinh 1962 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022)

8/ Bà Nguyễn Thị T V, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 05 tháng 7 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Kim Thị A trình bày:

Bà có thửa đất số 908, tờ bản đồ số 10, diện tích 900 m^2, tọa lạc tại ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh Bà trồng lúa đến năm 1983 khi Nhà nước thực hiện công trình kênh sáng nên bà bỏ hoang đất này. Năm 2015 bà đo đạc lại thửa đất để bán cho 02 hộ nghèo thì M phát hiện ông Nguyễn Văn M sử dụng phần đất của bà làm đường nước diện tích khoảng 80,82 m^2 (ngang 03m, dài 26,94 m) (thực đo 81 m^2), bà có yêu cầu ông M trả lại quyền sử dụng đất này nhưng ông M không đồng ý.

Nay bà yêu cầu ông M trả lại đất diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu hủy bỏ tờ sang nhượng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V. Đối với hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng do bà Hương và ông M tự giải quyết với nhau.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày trình bày:

Vào năm 2006, ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 80,82 m^2 (ngang 03m, dài 26,94 m) của ông Dương M, thửa đất ông không nhớ rõ, giá chuyển nhượng 700.000 đồng. Ông sử dụng phần đất này làm đường nước thoát từ nhà ông ra bờ kênh, nếu không có đường nước này thì khi trời mưa nhà của ông sẽ bị ngập. Từ lúc ông mua đất đến giờ ông sử dụng không ai đứng ra tranh chấp hay ngăn cản.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà A. Tôi yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

- Theo bản tự khai ngày 25/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Thạch Thị Mỹ H trình bày như sau:

Năm 2006, bà có bán cho ông Nguyễn Văn M diện tích khoảng 80,82 m^2 (ngang 03m, dài 26,94 m), (lúc bán bà không nhớ rõ số thửa, tờ bản đồ) với giá 700.000 đồng. Lúc bán vợ chồng bà nghĩ phần đất này của vợ chồng bà nên M bán cho ông M. Ông M mua diện tích đất trên để làm đường thoát nước từ nhà ra kênh. Sau này vợ chồng bà M biết phần đất này thuộc về phần đất bà Kim Thị A đang đứng tên trên giấy chứng nhận thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Nay bà A yêu cầu ông M trả lại đất 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu hủy bỏ tờ sang nhượng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V thì bà cũng thống nhất. Bà đồng ý trả lại đất cho bà A. Đối với hậu quả của việc hủy hợp đồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên Tòa hôm nay:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại đất diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu hủy bỏ tờ sang nhượng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V.

- Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục sử dụng đất diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Mỹ H đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ sang nhượng đất) lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V. Yêu cầu Tòa án giải quyết việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự thực hiện theo các quy định tại các Điều 48, 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ, lời khai có trong hồ sơ vụ án thấy: Từ những căn cứ trên xét thấy việc ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H không phải chủ dụng đất, nên việc mua bán giữa ông Mến, bà Hương với ông M, bà Vân là không đảm bảo theo quy định pháp luật, yêu cầu hủy tờ sang nhượng đất lập ngày 08/10/2006 giữa ông Dương Văn Mến, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V, yêu cầu ông M bà Hương trả lại diện tích 80,82 m^2 (thực đo 81 m^2) thuộc thửa đất 1158, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp HL

B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật. Xét thấy vụ việc này hai bên cùng có lỗi nên ông Mến, bà Hương và ông M, bà Vân phải chịu hậu quả của hủy hợp đồng.

Tại biên bản định giá ngày 24/8/2022 của Hội đồng định giá huyện Châu Thành thể hiện phần đất tranh chấp có giá 200.000đ m^2.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị A.

- Hủy tờ sang nhượng đất lập ngày 08/10/2006 giữa ông Dương Văn Mến, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V, buộc ông M bà Vân trả lại diện tích 81 m^2 thuộc thửa đất 1158, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh cho bà Kim Thị A.

Về hậu quả hủy hợp đồng: 81 m^2 x 200.000 đồng/m^2 = 16.200.000 đồng, mỗi bên chịu 50/50 là 16.200.000 đồng – 700.000 đồng = 15.500.000/2 = 7.750.000 đồng.

Buộc ông Mến, bà Hương trả cho ông M, bà Vân 7.750.000 đồng + 700.000 đồng = 8.450.000 đồng.

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

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông (tờ sang nhượng đất) lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V trả lại diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh Ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V số tiền 700.000 đồng cùng với số tiền trượt giá chênh lệch theo giá của Hội đồng định giá đã định xác định lỗi do hợp đồng bị hủy có lỗi của hai bên.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định và định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Văn M có nơi cư trú tại ấp Hòa Lạc B, xã Lương Hòa A, huyện Châu Thành và đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản (quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Lương Hòa A, huyện Châu Thành) nên Tòa án nơi bị đơn cư trú và nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật của vụ án: Nguyên đơn bà Kim Thị A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất và hủy bỏ tờ sang nhượng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tống đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Linh Tâm, ông Dương Ngọc Tiền vẫn vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại đất diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu hủy bỏ tờ sang nhượng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V.

- Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục sử dụng đất diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp HLB, xã L H A, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Mỹ H đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ sang nhượng đất) lập ngày 08 tháng 10 năm 2006 giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V. Đồng ý trả lại 700.000 đồng cho ông Nguyễn Văn M và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

[2.1] Tại biên bản thẩm định giá ngày 24/8/2022 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp có diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần B phần diện tích còn lại của thửa 1158, kích thước 27,04 m;

- Hướng Tây giáp thửa 1157, kích thước 26,94 m;

- Hướng Nam giáp thửa 460, kích thước 3,00 m;

- Hướng Bắc giáp kênh, kích thước 3,00 m.

Diện tích còn lại của thửa 1158 là 81 m^2. Trên phần đất tranh chấp không có công trình kiến trúc và cây trái hoa màu gắn liền với phần đất tranh chấp.

Giá trị phần đất tranh chấp được Hội đồng định giá thống nhất là 16.200.000 đồng.

[2.2] Xét "Tờ sang nhượng đất" được lập vào ngày 08/10/2006 thể hiện phía dưới có chữ ký của bên bán ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H và người mua bà Nguyễn Thị T V, ông Nguyễn Văn M có một số vi phạm như sau:

Về chủ thể giao kết và đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H và ông Nguyễn Văn M đều thống nhất việc thỏa thuận sang nhượng đất thể hiện diện tích "ngang 03m, dài tới hết bờ kinh" giá trị 700.000 đồng được thực hiện vào năm 2006. Trong tờ sang nhượng không thể hiện rõ số thửa, tờ bản đồ. Theo phiếu cung cấp thông tin số 1418/CCTT-CNHCT ngày 08/9/2022, thời điểm hai bên lập tờ sang nhượng đất thửa đất thuộc một phần thửa 1070, diện tích 3000 m^2 do ông Thạch Sen (là ba của bà Kim Thị A) kê khai đăng ký trên Sổ Mục kê ruộng đất vào năm 1983. Đến ngày 05/3/2008 thửa đất M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim Thị A. Ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H và ông Nguyễn Văn M đều biết thời điểm hai bên lập tờ sang nhượng không xác định được thửa đất thuộc thửa nào, tờ bản đồ bao nhiêu và không xác định được chủ sở hữu thửa đất chuyển nhượng nhưng hai bên vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về chủ thể giao kết và đối tượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117, Điều 122, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy tại thời điểm này ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Nhưng giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H và ông Nguyễn Văn M thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất chỉ làm giấy tay mua bán, không được công chứng chứng thực theo quy định trên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng.

Từ các phân tích trên cho thấy việc chuyển nhượng đất của ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V là trái quy định pháp luật về chủ thể giao kết, đối tượng, nội dung và hình thức giao dịch. Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) vào ngày 08/10/2006 với diện tích đo đạc thực tế là 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29, buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V trả lại diện tích 81 m^2 thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29 cho bà Kim Thị A.

[2.3] Về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Khi ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương M và bà Thạch Thị Mỹ H đều không xác định được ai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác định được thông tin quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó nên xác định lỗi hỗn hợp của hai bên nên mỗi bên đều chịu lỗi 50%, cần buộc ông Dương M và bà Thạch Thị Mỹ H phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 700.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T V, đối với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng diện tích đo theo hiện trạng 81 m^2 theo biên bản định giá ngày 24/8/2022 có giá trị là 16.200.000 đồng, phần giá trị trượt giá của đất tranh chấp số tiền là (16.200.000 đồng – 700.000 đồng) = 15.500.000 đồng do tính lỗi mỗi bên 50% nên ông Mến và bà Hương có trách nhiệm hoàn trả cho ông M, bà Vân số tiền 7.750.000 đồng.

Tổng cộng ông Mến và bà Hương phải hoàn trả cho ông M bà Vân số tiền 700.000 đồng + 7.750.000 đồng là 8.450.000 đồng.

Trong quá trình sử dụng đất, bên bị đơn ông Nguyễn Văn M có làm đường thoát nước từ nhà ra bờ kênh. Tuy nhiên bên nguyên đơn không yêu cầu ông Nguyễn Văn M khôi phục hiện trạng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Đối với lời nại ra của bị đơn ông Nguyễn Văn M cho rằng phần đất này cần thiết cho gia đình ông làm đường nước từ nhà ra bờ kênh để trA bị ngập là không có cơ sở chấp nhận vì theo biên bản xác minh những hộ lân cận phần đất trên đều xác định: Hiện tại nhà ông Nguyễn Văn M đã xây dựng nền cao, không còn đất thấp do đó không có bị ngập khi trời mưa bão.

[4] Xét đề nghị của Vị đại diện viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định 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; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 165, Điều 166 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị A. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) được lập vào ngày 08/10/2006 (diện tích đo đạc thực tế 81 m^2 thuộc thửa thuộc thửa 1158, tờ bản đồ số 29), đất tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh giữa ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V trả lại diện tích 81 m^2 thuộc một phần thửa 1158, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp HL B, xã LH A, huyện CT, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần B phần diện tích còn lại của thửa 1158, kích thước 27,04 m;

- Hướng Tây giáp thửa 1157, kích thước 26,94 m;

- Hướng Nam giáp thửa 460, kích thước 3,00 m;

- Hướng Bắc giáp kênh, kích thước 3,00 m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất)

2. Buộc ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V số tiền 8.450.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hoặc 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 còn phải chịu thêm cho bên được thi hành 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.

3. *Về án phí*: Ông Nguyễn Văn M chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự. Ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H phải chịu 422.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản chi phí thẩm định tài sản là 2.945.000 đồng: Ông Dương M, bà Thạch Thị Mỹ H phải chịu 1.472.963 đồng, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T V chịu 1.472.963 đồng để hoàn trả lại cho bà Kim Thị A.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú của đương sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Sơn Thị Hồng Nhân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN** **CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
Thi Thị Thanh Trúc- Trần Thanh Duyên	**Sơn Thị Hồng Nhân**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Sơn Thị Hồng Nhân