

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số:193/2022/DS-ST

Ngày: 13/9/2022.

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 CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn T;
2. Ông Huỳnh Văn Hoàn.

Thư ký phiên Tòa: Bà Huỳnh Thị Thùy Trang – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang: Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 135/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, và quyết định hoãn phiên tòa số: 159/2022/QĐST, ngày 15/8/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Bùi Phương H, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thành Đ– Chi nhánh Văn phòng luật sư Bình Nguyên - thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

* Bị đơn: Bà Đỗ Thị Bé C, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ủy quyền bà Bùi Phương H, sinh năm 1987.

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1942. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956. (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 429/9, Chiến Lược, tổ 161, khu phố 9, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Bùi Phương H trình bày:

Vào năm 2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đỗ Thị Bé C có thỏa thuận chuyển nhượng cho Bùi Phương H thửa đất số 1261, tờ bản đồ số 7, diện tích 3670m² tọa lạc Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thửa đất này được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M đại diện hộ đứng tên số vào sổ H05528, cấp ngày 19/01/2006. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, việc chuyển nhượng bà H và bà C có làm giấy tay, do ông M bị bệnh nên cần tiền trị bệnh, bà C chuyển nhượng đất để lấy tiền trị bệnh cho ông M và trả nợ ngân hàng.

Bà H đã trả tiền nhiều lần cho bà C với số tiền 145.000.000đ, số tiền còn lại 55.000.000đ bà H và bà C thỏa thuận sẽ trả hết khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất.

Sau khi ông M chết thì bà C không chịu làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Nay yêu cầu bà Đỗ Thị Bé C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1261, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.670m², tọa lạc Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05528 ngày 19/01/2006 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M.

* Bị đơn bà Đỗ Thị Bé C trình bày:

Chồng tôi là Nguyễn Văn M bị bệnh hiểm nghèo, nên tôi có mượn tiền của bà Bùi Phương H (cháu chồng tôi) nhiều lần với tổng số tiền 145.000.000đ, không phải tôi nhận tiền để chuyển nhượng đất cho bà H. Từ trước giờ tôi chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Bùi Phương H. Bà H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00528 ngày 16/01/2006 do chồng tôi là Nguyễn Văn M đứng tên, lý do là tôi thế chấp cho H để mượn tiền của bà H trị bệnh cho chồng. Hiện nay Bùi Phương H chiếm giữ phần đất để canh tác từ lúc chồng tôi chết cho đến nay, khi tôi lên tiếng để đòi lại đất thì bà H cùng gia đình đến nhà để chửi mắng gây áp lực cho tôi.

Tôi xác định số tiền tôi mượn của bà H tổng cộng là 145.000.000đ, hoàn toàn không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất. Chữ ký của tôi tại biên nhận tiền ngày 19/02/2019 là đúng, nhưng nội dung tôi chỉ ký để mượn tiền chứ hoàn toàn không có việc mua bán đất. Đối với phần tiền tôi đã mượn của bà H là 145.000.000đ tôi đồng ý trả lại và yêu cầu bà H trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Nay tôi có yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay biên nhận tiền ngày 19/02/2019) giữa Đỗ Thị Bé C và bà Bùi Phương H. Tôi đồng ý trả lại cho bà Bùi Phương H số tiền 145.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 19/02/2019 đến ngày Tòa án xét xử, yêu cầu Bùi Phương H trả lại cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất mà bà H đang chiếm giữ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D trình bày:

Năm 2019 ông Nguyễn Văn M và bà Đỗ Thị Bé C có kêu tôi bán thửa đất 1261, diện tích 3.670m² tọa lạc ấp 6, xã T, huyện C để lấy tiền trị bệnh. Do đây là đất có nguồn gốc của ông bà, trên đất có mồ mã của ông bà tôi cũng có ý muốn mua lại, nhưng do không có tiền, nên tôi có kêu con gái tôi là Bùi Phương H mua thửa đất này của ông M, bà C với giá

200.000.000đ, H có đưa cho bà C 05 lần tiền tổng cộng 145.000.000đ, còn lại số tiền 55.000.000đ hẹn khi nào hoàn tất thủ tục thì sẽ chồng tiền đủ. Tuy nhiên sau đó ông M chết thì bà C không chịu làm thủ tục chuyển nhượng cho con tôi.

Nay tôi yêu cầu bà Đỗ Thị Bé C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị R trình bày:

Tôi là chị ruột của Nguyễn Văn M (chồng bà C), lúc ông M còn sống có kêu tôi bán thửa đất 1261, diện tích 3670m² này, vì trên đất này có mồ mã của ông bà tôi, nhưng lúc đó tôi không có tiền nên có kêu cháu tôi là Bùi Phương H mua thửa đất này. Lúc đó tôi có thỏa thuận miệng với cháu H trong vòng 02 năm tôi có tiền thì sẽ mua lại thửa đất này, nhưng thực tế tôi không có đưa tiền, hùn tiền mua đất gì cho cháu H cả, tiền mua đất là của cháu H. Nay đối với vụ kiện tranh chấp tôi không có yêu cầu gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị L có mặt tại phiên tòa và có lời trình bày như sau: các bà là chị ruột ông Nguyễn Văn M. Đối với thửa đất 1261 diện tích 3.670m² này có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị T là mẹ ruột tặng cho ông M, đối với hợp đồng tặng cho này thì các bà không có ý kiến gì vì đất của cha mẹ muốn tặng cho ai là quyền của mẹ. Đối với nội dung tranh chấp này nếu trường hợp bà C muốn bán phần đất này thì các bà đồng ý bán cho người trong gia đình vì trên đất có mồ mã ông bà nên không muốn bán cho người ngoài.

* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Lê Thành Đ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà T tặng cho ông Nguyễn Văn M. Tại thời điểm ông M được tặng cho thì trong hộ gồm có: Bà T, bà Đ, ông M, bà C. Bà C do là vợ ông M nên không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản của hộ được cấp đất nên không thể xem bà C là đồng sở hữu tài sản được. Mặc khác bà C và ông M là vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn, nên bà C không thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M, hiện hàng thừa kế thứ nhất của ông M không còn, nên tài sản này sẽ do hàng thừa kế thứ hai của ông M quản lý. Các chị ông M cũng đồng ý bán phần đất này cho người thân tộc trong gia đình. Mặc khác bà C tuy không có đăng ký kết hôn với ông M nhưng cũng là vợ ông M, được gia đình tổ chức lễ cưới theo phong tục, nên bà C đứng ra bán phần đất này để trị bệnh cho ông M là phù hợp. Đề nghị Tòa án xem xét buộc bà Đỗ Thị Bé C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1261, diện tích 3670m² tọa lạc ấp 6, xã Thanh Lộc, huyện Cai Lậy do hợp đồng đã được thực hiện 2/3. Giao phần đất cho bà H tiếp tục canh tác, bà H đồng ý trả tiếp số tiền 55.000.000đ theo hợp đồng đã ký. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị giao lại cho các đồng thừa kế quản lý sử dụng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Biên nhận nhận tiền ngày 19/02/2019 không đảm bảo về hình thức, cụ thể không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định tại **khoản 2 Điều 119** Bộ luật dân sự. Nguyên đơn Bùi Phương H cho rằng có việc mua bán đất nhưng không được phía bị đơn bà Đỗ Thị Bé C thừa nhận mà thực chất đây là việc vay mượn tiền. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M vào năm 2006 thì có 04 người, nhưng chỉ có bà C ký tên, không đảm bảo thành viên hộ gia đình đồng ý. Các lần giao dịch nhận tiền các bên khai đều thực hiện khi ông M còn sống, chỉ có 01 lần thực hiện giao dịch nhận tiền là ông M chết nhưng không có văn bản nào thể hiện việc ông M nhận tiền bán đất. Đồng thời giá chuyển nhượng cũng không phù hợp giá thực tế tại địa phương.

Phía nguyên đơn cho rằng bà C không thuộc hàng thừa kế của ông M nhưng các chị của

ông M có mặt tại phiên tòa đều thừa nhận bà C là vợ ông M, được cưới hỏi theo phong tục tập quán của người Việt Nam, do chưa nhận thức được pháp luật, nên không có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Phương H, tuyên bố giao dịch mua bán đất được lập ngày 19/02/2019 là giao dịch vô hiệu, căn cứ quy định tại Điều 117, 119, 122, 129, 131 Bộ luật dân sự, buộc bà Bùi Phương H giao trả thửa đất 1261, diện tích 3.670m² cho các thành viên hộ ông M thời điểm cấp đất năm 2006. Buộc bà Đỗ Thị Bé C trả lại cho bà Bùi Phương H số tiền 145.000.000đ; Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bà Đỗ Thị Bé C, hủy biên nhận nhận tiền ngày 19/02/2019. Ghi nhận việc bà C đồng ý trả tiền lãi của số tiền 145.000.000đ từ ngày 19/02/2019 đến ngày 06/9/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Phương H xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự; Bị đơn bà Đỗ Thị Bé C có địa chỉ tại Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của các bên đương sự:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, bà Bùi Phương H và bà Đỗ Thị Bé C tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận nhận tiền) ngày 19/02/2019 thửa 1261, diện tích 3670m² tọa lạc Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, qua đo đạc thực tế diện tích 3.553,4m² (trong đó 300m² đất ONT và 3.300m² đất trồng cây lâu năm) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M đại diện hộ đứng tên theo sổ vào sổ H05528, ngày 19/01/2006.

Xét về nguồn gốc đất: phần đất tranh chấp thửa 1261, diện tích 3670m² tọa lạc Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ Nguyễn Văn M vào ngày 16/01/2006. Căn cứ công văn số 08/CV-CAX, ngày 20/6/2020 của Công an xã T, huyện C xác định hộ ông Nguyễn Văn M vào năm 2006 gồm có 04 thành viên gồm: Nguyễn Văn M, sinh năm 1969; Huỳnh Thị T, sinh năm 1918; Đỗ Thị Bé C, sinh năm 1966, Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956. Hiện đối với bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1918 (đã chết năm 2011), Nguyễn Văn M, sinh năm 1969 (chết 2019), nên hiện tại hộ thành viên cấp đất của ông M chỉ còn bà C và bà Đ. (Bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển hộ khẩu về thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2007).

Xét về hình thức và nội dung: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận nhận tiền ngày 19/02/2019 viết tay) giữa bà Bùi Phương H với bà Đỗ Thị Bé C: Bà Đỗ Thị Bé C khai thực tế bà chỉ mượn tiền của bà Bùi Phương H nhưng để làm tin bà H buộc bà C phải ký tên chuyển nhượng phần đất thửa 1261, diện tích 3.670m². Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng thì phần đất này cấp cho hộ ông M có 04 người, tuy nhiên chỉ có một mình bà C ký và không có ý kiến của các thành viên trong hộ là không phù hợp. Ngoài ra tại thời điểm ký hợp đồng thì bà C và ông M vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký kết hôn theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Mặc khác thời điểm này Luật đất đai 2013 đã được ban hành, việc chuyển nhượng đất đai phải tuân thủ đúng quy định, nhưng bà H và bà C không lập thủ tục đúng quy định, không được cơ quan nhà nước chứng thực, công chứng. Đồng thời giá chuyển

nhượng tại thời điểm giao dịch là 200.000.000đ cũng không phù hợp thực tế. Theo biên bản định giá ngày 15/7/2020 đất ONT có giá 430.000đ/m², đất trồng cây lâu năm có giá 203.000đ/m². Trên đất còn có các cây trồng do bà C, ông M trồng và 04 ngôi mộ của họ hàng thân tộc trong gia đình. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất bảo lưu biên bản định giá ngày 15/7/2020 và không có yêu cầu Tòa án thẩm định định giá lại phần đất, cũng như cây trồng trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đang tranh chấp chưa tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự, nên vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Phương H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/02/2019.

Theo nguyên tắc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tài sản của ai người đó lấy về, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án hai bên khai nhận thống nhất số tiền bà H đã đưa cho bà C 05 lần tổng cộng là 145.000.000đ. Do giao dịch dân sự giữa bà Bùi Phương H và bà Đỗ Thị Bé C là vô hiệu nên cần buộc bà Bùi Phương H có nghĩa vụ giao trả lại cho thành viên hộ ông Nguyễn Văn M (thành viên hộ tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất năm 2006) gồm bà Đỗ Thị Bé C và bà Nguyễn Thị Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm phần đất tranh chấp này.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Bé C: Bà C có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà chỉ mượn tiền nên có ký tên để thế chấp phần đất và để làm tin chứ hoàn toàn không có việc mua bán đất giữa bà và bà H. Xét thấy do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị vô hiệu như đã nhận định ở trên, cho nên yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Thị Bé C là có sở sở một phần, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Ghi nhận bà Đỗ Thị Bé C trả cho bà Bùi Phương H số tiền 145.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 19/02/2019 đến ngày Tòa án xét xử là 06/9/2022, theo mức lãi suất 0,83%/tháng là 42 tháng 15 ngày là 51.148.700đ, tổng cộng vốn và lãi là 196.148.700đ.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá, thu thập chứng cứ là 7.202.000đ. Xét thấy do yêu cầu của nguyên đơn Bùi Phương H không được Tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Do bà H đã tạm ứng chi phí tố tụng này, xem như đã nộp xong.

Theo công văn giải đáp số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao. Tại mục 5 phần II. Về dân sự: *khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu....thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người chuyển nhượng.* Cho nên Tòa không đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia với tư cách cơ quan có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được xem xét chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn Bùi Phương H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Bà Đỗ Thị Bé C phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 9.807.000đ, nhưng do bà C có đơn xin miễn tiền án phí do là hộ cận nghèo nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228, điểm a khoản 1 Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, 132, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Phương H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận nhận tiền lập ngày 19/02/2019) giữa bà Bùi Phương H và bà Đỗ Thị Bé C là vô hiệu.

Ghi nhận bà Đỗ Thị Bé C trả cho bà Bùi Phương H số tiền vốn là 145.000.000đ và tiền lãi là 51.148.700đ, tổng cộng là 196.148.700đ.

Kể từ ngày bà Bùi Phương H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đỗ Thị Bé C chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Bé C.

Buộc bà Bùi Phương H phải có nghĩa vụ giao trả phần đất, kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1261, diện tích 3670m² tọa lạc Ấp 6, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, qua đo đạc thực tế diện tích 3553,4m² được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M đại diện hộ đứng tên số vào sổ H05528, cấp ngày 19/01/2006 cho bà Đỗ Thị Bé C và bà Nguyễn Thị Đ quản lý sử dụng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí: Bà Bùi Phương H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 17350, ngày 09/12/2019, cần trừ nên xem như đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đỗ Thị Bé C. Bà C đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016284, ngày 02/6/2022 nên được hoàn lại 300.000đ.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 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 tuyên lúc 08 giờ 30 phút, ngày 13/9/2022, có mặt bà H; Vắng mặt bà T, Đông, Liễu bà C, bà R, bà D.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H. Cai Lậy;
- Chi cục THADS H. Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Kim Thoa