

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 33/2019/DS-ST

Ngày: 07-10-2019

V/v tranh chấp tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Bân

Ông Cao Lê Tùng Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Tuyết Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 07/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2018/TLST-DS ngày 26/12/2018, về việc: “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2019/QĐXXST-DS ngày 30/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2019/QĐST-DS ngày 24/9/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1940;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Xuân Đ, sinh năm 2000;

Cùng cư trú tại: Thôn LV, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Anh M, sinh năm 1970 và bà Lê Thị P, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: Thôn LV, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số 465 đường NN, thị trấn ĐP, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phước H – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh V – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐP (Theo Quyết định ủy quyền tham gia vụ án dân sự số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2019).

2. Ủy ban nhân dân xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Thôn LV, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy T – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Giả Tấn T1 – Phó Chủ tịch (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/01/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã PT).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Lê Thị Xuân Đ trình bày :

Trước đây bà Lê Thị N có thửa đất số 43, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích 294,5m², xã PT, huyện ĐP và đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Sau đây được viết tắt là GCNQSDĐ*) cho bà N vào ngày 08/11/2006. Vì hoàn cảnh đơn chiếc, lại thường xuyên đau ốm, nên bà N tách thửa đất này thành 02 thửa là thửa đất số 69, diện tích 80,4m² và thửa đất 70, diện tích 214,1m², cùng thuộc tờ bản đồ số 25, xã PT, huyện ĐP và đều được Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp GCNQSDĐ cho bà N vào ngày 04/3/2009. Sau đó bà N đã chuyển nhượng thửa 69, tờ bản đồ số 25 xã PT (*Sau đây được viết tắt là thửa 69*) cho ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P. Đến năm 2009 bà N tiếp tục tách thửa đất số 70, tờ bản đồ số 25 xã PT thành 02 thửa gồm: thửa đất số 71 và số 72, cùng tờ bản đồ số 25 xã PT. Năm 2009 bà N đã chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25 xã PT, diện tích 109,5m² cho ông M, bà P.

Đến ngày 31/8/2010, ông M, bà P thấy bà N đau ốm, không có tiền chữa trị, nhà thì sụp đổ hết nên có đến nhà nói muốn mua thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, xã PT có diện 104,6m² (*Sau đây được viết tắt là thửa 71*), nhưng vì không còn chỗ ở nào khác nên bà N chỉ đồng ý chuyển nhượng 69,6m² cho ông M, bà P với giá 30.000.000 đồng. Ông M, bà P bảo bà N cứ làm thủ tục chuyển nhượng hết thửa 71 cho ông M, bà P, vì diện tích nhà bà N ở còn quá ít, không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa, nên ông M, bà P nói sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong sẽ chuyển nhượng cho bà N 35m² đất mà bà N đang ở cho bà N, khi nào Nhà nước

cho phép tách thửa thì ông M, bà P sẽ làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà N. Ngày 01/9/2010, ông M, bà P lập Giấy bán đất ở (giấy viết tay và có người làm chứng) đưa cho bà N ký và một số người trong thôn ký làm chứng. Sau khi bà N chuyển nhượng đất cho ông M, bà P lấy tiền sửa chữa lại nhà và ở ổn định mãi cho đến nay. Còn ông M, bà P thì làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa 71.

Sau khi chuyển nhượng cho đến năm 2014, phía ông M, bà P xây dựng nhà kiên cố, tách biệt với nhà bà N, bà N cũng ở ổn định không ai tranh chấp, nhưng ông M, bà P cứ đe dọa đuổi bà cháu bà N đi (bà N có đứa cháu ngoại ở với bà N từ nhỏ). Sợ rằng sau khi qua đời cháu bà N không có chỗ ở, nên bà N làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã PT yêu cầu các cấp xem xét, giải quyết yêu cầu ông M, bà P tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất trở lại cho bà N.

Ông M, bà P đã lợi dụng việc bà N già yếu, thiếu kiến thức pháp luật để gian dối làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa 71.

Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ bà N mới biết phần đất bà không chuyển nhượng cho ông M, bà P và đã xây nhà ở ổn định có 32,3m² thuộc thửa 71 và 14,6m² thuộc thửa 69.

Vì vậy, bà N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69 lập ngày 02/7/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 71 lập ngày 31/8/2010 giữa bà N với ông M, bà P vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; hủy GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp cho ông M, bà P đối với thửa 71.

Hiện nay ông M, bà P xây dựng nhà trọ trên thửa 69 và thửa 71 thành một khối, giá trị định giá quyền sử dụng đất và tài sản của ông M, bà P gắn liền trên đất quá lớn, bà N quá nghèo, không có khả năng thanh toán lại giá trị cho ông M, bà P nên bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 69 thì bà N chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với phần diện tích 14,6m² mà bà N không chuyển nhượng và đang sử dụng, còn đối với phần diện tích 45,9m² mà ông M, bà P đang sử dụng thì bà N không yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 71 bà N chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với phần diện tích 32,3m² mà bà N không chuyển nhượng và đang sử dụng, còn đối với phần diện tích 63,5m² mà ông M, bà P đã nhận và sử dụng xây dựng nhà trọ thì bà N không yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

- Không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ BC 347557 do UBND huyện ĐP cấp năm 2010 cho ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, tại xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn là ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo thụ lý bổ sung, Thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ,

Thông báo trình bày ý kiến về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu và triệu tập bị đơn đến Tòa án để làm việc nhưng bị đơn đều từ chối nhận văn bản tố tụng, không đến Tòa án theo Giấy triệu tập và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại văn bản trình bày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện ĐP trình bày:

Ngày 31/8/2010, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà P tại thửa 71 và Ủy ban nhân dân huyện ĐP đã cấp GCNQSDĐ ngày 16/10/2010 cho ông M, bà P là đúng trình tự, thủ tục. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã PT không có văn bản trình bày ý kiến.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm:

Qua tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và xem xét, thẩm định tại chỗ có đủ cơ sở xác định bà Lê Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P không thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 14,6m² thuộc thửa 69 và 32,3m² thuộc thửa 71; hai diện tích đất này bà N vẫn sử dụng liên tục, ổn định, có nhà ở trên đất; giữa phần đất đã chuyển nhượng cho ông M, bà P với phần đất có nhà bà N có mốc giới tách biệt với nhau. Vì vậy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69 và 71 được Ủy ban nhân dân xã PT chứng thực là không đúng thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà N với ông M, bà P. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo nguyên đơn có chỗ ở ổn định.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa sơ thẩm: 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 qui định tại Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 48, 51, 203, 208, 210 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách của những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng.

Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thực hiện đúng theo qui định tại điều 70, 71, 72, 73, 75, 76 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn chưa chấp hành đúng theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Có căn cứ xác định bà N không chuyển nhượng 14,6m² đất thuộc thửa đất 69 và 32,3m² thuộc thửa 71 cho ông M, bà P. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa 71, hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng một phần nhưng không đủ điều kiện để tách thửa nên giữa bà N với ông M, bà P đã có thỏa thuận

lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhưng lại có viết giấy tay xác định chỉ chuyển nhượng một phần. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng thửa 69 thì trên thực tế có phần đất 14,6m² có một phần nhà, sân và cổng ngõ của bà N gắn liền với nhà của bà N trên thửa 71. Bà N hiện nay đang có nhu cầu bức thiết về nhà ở nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, diện tích đất bà N không chuyển nhượng thì bà N vẫn sử dụng ổn định, không giao cho ông M, bà P nên không có việc giải quyết hậu quả. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện ĐP, Ủy ban nhân dân xã PT đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (Bút lục số 123 và 223); bị đơn ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn, thông báo cho bị đơn cung cấp thông tin về những người đang thuê nhà trọ của bị đơn đã xây dựng trên thửa 69 và thửa 71 để đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án, nhưng bị đơn không đến Tòa án theo Giấy triệu tập, không cung cấp tài liệu chứng cứ. Vì vậy Tòa án không có căn cứ để đưa những người thuê nhà trọ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và bản sao 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đối với thửa 69 lập ngày 02/7/2009, thửa 71 lập ngày 31/8/2010 (Bút lục số 13-15 và 206-209) và thực tế sử dụng đất có đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[2.2] Căn cứ nội dung Giấy bán đất ở lập ngày 01/9/2010 thì thực tế nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn một phần thửa 71, theo đo đạc thực tế là 63,5m²; còn 32,3m² là phần đất có nhà của nguyên đơn, nguyên đơn không chuyển nhượng. Riêng 14,6m² đất thuộc thửa 69 có một phần nhà có kết cấu gắn liền với phần nhà của nguyên đơn trên thửa 71, sân và cổng ngõ của nguyên đơn. Bị đơn chỉ xây dựng nhà trọ trên diện tích 45,9m² đất thuộc thửa 69 và 63,5m² đất thuộc thửa 71 có kết cấu là một khối và có ranh giới rõ ràng với phần đất 14,6m² thuộc thửa 69 và 32,3m² thuộc thửa 71 mà nguyên đơn đang sử dụng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 14,6m² thuộc thửa 69 và 32,3m² thuộc thửa 71. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với toàn bộ diện tích thửa 69 lập ngày

02/7/2009 và thửa 71 lập ngày 31/8/2010 được Ủy ban nhân dân xã PT chứng thực là không đúng với thỏa thuận chuyển nhượng thực tế giữa các bên, nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa nhận chuyển nhượng 45,9m² đất thuộc thửa 69 và 63,5m² đất thuộc thửa 71. Theo Giấy bán đất ở lập ngày 01/9/2010 thì có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đối với thửa 71 lập ngày 31/8/2010 là giả tạo nhằm che giấu việc chuyển nhượng một phần thửa đất vì không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa.

[2.3] Theo quy định tại điều 8 Quy định hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở; hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân và quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thì diện tích tối thiểu được tách thửa ở khu vực xã PT không dưới 50m². Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng 63,5m² đất thuộc thửa 71 là phù hợp với quy định pháp luật nên phần hợp đồng chuyển nhượng này không vô hiệu; việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng 45,9m² đất thuộc thửa 69 là trái pháp luật vì dưới diện tích tối thiểu được tách thửa, tuy nhiên bị đơn đã trả tiền cho nguyên đơn, nhận đất và sử dụng chung với diện tích 63,5m² đất thuộc thửa 71, nhà trọ xây dựng trên 02 phần đất này có kết cấu chung, không thể tách rời và chỉ có lối đi ra đường qua thửa 69, trường hợp chỉ tuyên bố vô hiệu phần hợp đồng chuyển nhượng 45,9m² đất thuộc thửa 69 thì sẽ rất khó khăn trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn cũng không có khả năng thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng và tài sản trên đất cho bị đơn. Đối với phần đất 32,3m² thuộc thửa 71 và 14,6m² thuộc thửa 69 cộng lại có nhà của nguyên đơn cũng dưới diện tích tối thiểu được tách thửa nhưng nguyên đơn hoàn cảnh đơn chiếc, thuộc diện hộ nghèo, không còn chỗ ở nào khác nên đề đảm bảo quyền có chỗ ở cho nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 69 và thửa 71 đối với phần đất thực tế nguyên đơn không chuyển nhượng, nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 46,9m² đất thuộc thửa 69 và 71.

[3] Về việc giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69 và 71 nguyên đơn cho rằng không có hậu quả xảy ra vì thực tế nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 46,9m² mà nguyên đơn đang sử dụng; Tòa án đã triệu tập bị đơn đến Tòa án để làm việc nhưng bị đơn không có mặt, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo số 798/TB-TA ngày 30/5/2019 (Bút lục số 89) nhưng bị đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy Tòa án không xem xét, giải quyết, trường hợp nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69 và 71 thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[4] Nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ BC 347557 do UBND huyện ĐP cấp ngày 16/10/2010 cho ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P đối với thửa 71. Tuy nhiên, xét thấy GCNQSDĐ số vào sổ BC 347557 do UBND huyện ĐP cấp ngày 16/10/2010 cho ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P đối với thửa 71 và GCNQSDĐ số AM 850025 do Ủy ban nhân dân huyện ĐP cấp cho bà Lê Thị N ngày 04/3/2009 đối với thửa 69 đã được xác nhận nội dung biến động đều không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không cần phải tuyên hủy, các đương sự liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2019 và 31/5/2019 (Bao gồm cả chi phí đo đạc) là 6.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 5.500.000 đồng, tổng cộng 11.500.000 đồng. Ban đầu nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69 và 71 với tổng diện tích đo đạc thực tế là 156,3m², nhưng sau đó nguyên đơn thay đổi chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần của 02 hợp đồng này với tổng diện tích là 46,9m², việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn chỉ tương đương 30% so với yêu cầu ban đầu. Vì vậy, nguyên đơn phải tự chịu 70% chi phí là 8.050.000 đồng; yêu cầu đã thay đổi của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 30% là 3.450.000 đồng theo đúng quy định tại khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ và đã chi xong, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền phải chịu.

[7] Ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, khoản 2 điều 227, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 129, 135 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 25, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích 80,4m² (Diện tích đo đạc thực tế 60,5m²) ký kết giữa bà Lê Thị N với ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P được Ủy ban nhân dân xã PT chứng thực ngày 02/7/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích 14,6m² có kích thước các cạnh và giới cận như phần đất được ký hiệu 69a/14,6m² trong sơ đồ kèm theo bản án.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 25, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi diện tích 109,5m² (Diện tích đo đạc thực tế 95,8m²) ký kết giữa bà Lê Thị N với ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P được Ủy ban nhân dân xã PT chứng thực ngày 31/8/2010 vô hiệu một phần đối với diện tích 32,3m² có kích thước các cạnh và giới cận như phần đất được ký hiệu 71a/32,3m² trong sơ đồ kèm theo bản án.

1.3. Bà Lê Thị N có quyền sử dụng hợp pháp 14,6m² đất thuộc thửa đất số 69 và 32,3m² thuộc thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 25, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi có kích thước các cạnh và giới cận như phần đất có ký hiệu 69a/14,6m² và 71a/32,3m² trong sơ đồ kèm theo bản án.

1.4. Một phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích 45,9m² đất thuộc thửa đất số 69 và 63,5m² đất thuộc thửa đất số 71, cùng tờ bản đồ số 25, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi được giao kết giữa bà Lê Thị N với ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P có hiệu lực pháp luật; ông M, bà P có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 45,9m² đất thuộc thửa đất số 69 và 63,5m² đất thuộc thửa đất số 71 cùng tờ bản đồ số 25, xã PT, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi có kích thước các cạnh và giới cận như phần đất có ký hiệu 69b/45,9m² và 71b/63,5m² trong sơ đồ kèm theo bản án.

(Sơ đồ kèm theo bản án là một phần không tách rời của bản án).

2. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết trong bản án và theo quy định pháp luật.

3. Ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Bà Lê Thị N phải tự chịu 8.050.000 đồng; ông Nguyễn Anh M, bà Lê Thị P phải chịu 3.450.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Bao gồm cả chi phí đo đạc) và chi phí thẩm định giá tài sản. Bà N đã nộp tạm ứng đủ và đã chi xong, ông M và bà P phải hoàn trả cho bà N 3.450.000 đồng.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi được 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.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

7. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Mỹ Giang

