

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÁ THƯỚC
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 40/2023/DS-ST

Ngày: 19-07-2023

V/v: “ *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÁ THƯỚC TỈNH THANH HOÁ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Thùy

2. Ông Lương Thanh Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Hải Vân -Thư ký Toà án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước tham gia phiên tòa:* Ông Hà Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2022/TLST-DS, ngày 27 tháng 12 năm 2023 về việc: “ *Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2023/QĐST-DS ngày 20/06/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Bùi Văn V, sinh năm: 1983

Trú tại: Thôn Vền Ấm Khà, xã Điền Quang, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Thị Q, sinh năm: 1958

Trú tại: Thôn Vền Ấm Khà, xã Điền Quang, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

- Người được ủy quyền của bị đơn: Anh Hà Văn Chánh, sinh năm: 1978

Trú tại: Phố 1, Lâm Xa, thị trấn Cảnh Nang, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Q, sinh năm: 1963

Trú tại: Thôn Vền Ấm Khà, xã Điền Quang, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

- Người làm chứng: Anh Bùi Văn Boy, sinh năm: 1988

Trú tại: Thôn 2, xã Đức Sơn, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Người được ủy quyền của nguyên đơn anh Viện và người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan bà Quý, người làm chứng anh Bùi Văn Boy: Ông Vương Ngọc Long, sinh năm: 1983

Trú tại: Tổ 4, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng giải quyết vụ án ông Vương Ngọc Long là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn của anh Bùi Văn Viện trình bày: Gia đình anh Bùi Văn Viện được Nhà nước giao tổng quỹ đất là 5300,8 m² gồm 1980 m² đất thổ cư, còn lại là đất vườn. Gia đình anh Viện sử dụng ở ổn định không có tranh chấp với ai. Năm 2007 anh Viện đi miền Nam làm thuê không có nhà, thi thoảng mới về vào dịp tết hàng năm, anh Viện có trở về địa phương thì thấy có người canh tác hoa màu trên đất nhà anh Viện. Anh Viện có hỏi thì mẹ anh là bà Phạm Thị Quý nói cho bà Trương Thị Quyết mượn canh tác. Sau đó đến năm 2007 mẹ anh Viện đã chuyển nhượng đất nông nghiệp cho bà Trương Thị Quyết, bản thân anh Viện cũng có trao đổi và xác nhận sự việc này. Trong giấy chuyển nhượng đất không thể hiện là bao nhiêu tiền (giá chuyển nhượng của thửa đất) cũng không có việc bàn giao tiền, bản thân anh Viện cũng không được ký vào giấy chuyển nhượng này. Anh Viện có hỏi mẹ anh thì mẹ anh Viện nói cuối năm 2007 do gia đình khó khăn về tài chính, mẹ anh có mượn bà Quyết 4000.000đ (Bốn triệu đồng) vay tiêu dùng không có thỏa thuận về lãi suất, để đảm bảo khoản vay này mẹ anh đã ký tên vào giấy mà bà Quyết mang đến mà không có suy nghĩ gì cũng như không biết nội dung. Nhưng không hiểu lý do gì mà bà Quyết lại ghi là chuyển nhượng đất ở. Khi đó viết trong giấy có ghi phần giáp ranh diện tích của mảnh đất bán có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp bụi đèn vườn nhà ông Oanh; phía Nam giáp bụi Luồng nhà ông Xuân; phía Tây giáp hàng cau vườn nhà bà Quý; phía Đông giáp hồ cá của gia đình anh. Toàn bộ diện tích đất này là đất vườn. Khi đó bà Quyết viết giấy chuyển nhượng sau nhiều ngày mới mang sang cho mẹ anh Viện ký, khi đó chỉ đọc các phần tiếp giáp và bảo mẹ anh ký chứ không nói là chuyển nhượng đất ở. Sau đó bà Quyết tự đi xin chữ ký của người làm chứng cũng như xác nhận của thôn và UBND xã Điện Quang. Do đất này thuộc hộ gia đình bản thân anh Viện cũng là người đồng sở hữu sử dụng đất nên việc chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa mẹ anh là bà Phạm Thị Quý với bà Trương Thị Quyết. Về tài sản trên đất anh Viện đề nghị bà Quyết di dời toàn bộ cây gỗ keo, xoan 02 năm tuổi gỗ trả lại hiện trạng đất cho gia đình anh.

Tại bản tự khai bổ sung ngày 09/3/2023 anh Viện trình bày: Tại bản tự khai và đơn khởi kiện anh khai không được biết về việc mẹ anh bán đất nông nghiệp cho bà Quyết, nay anh nhớ lại là có chuyển nhượng đất nông nghiệp và bản thân anh cũng có trao đổi xác nhận sự việc này, nhưng thời điểm năm 2007 bà Quyết yêu cầu viết giấy xong nhưng bà Quyết không bàn giao tiền nên chưa làm đăng ký

kê khai biến động về đất cũng như làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về trồng cây lâu năm cho bà Quyết. Do đó giấy chuyển nhượng đất là vô hiệu. Việc bà Quyết trồng cây trên đất nhưng không qua lại chăm sóc cây và do chưa bản giao tiền nên gia đình anh cũng nghĩ đất và cây vẫn thuộc về gia đình nên anh mặc kệ cho bà Quyết mượn sử dụng tạm thời.

Tại bản tự khai ngày 30/12/2022 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Quý là ông Vương Ngọc Long trình bày: Gia đình bà Quý được Nhà nước giao tổng quỹ đất là 5300,8 m², gồm 1980 m² đất thổ cư, còn lại là đất vườn. Gia đình sử dụng ở, ổn định không có tranh chấp với ai. Năm 2007 do con cái đi làm ăn xa không có nhà, bà Quyết hỏi mượn đất canh tác. Bà Quyết có bảo ký giấy làm tin ngày 25/12/2007, sau đó bà Quyết viết thành giấy chuyển nhượng. Trong giấy không thể hiện bao nhiêu tiền, giấy chỉ có một mình bà Quý ký, các con không ký. Bà Quý có mượn bà Quyết số tiền 4.000.000 đồng nên để bảo đảm khoản vay bà Quý đã ký vào giấy chuyển nhượng đất. Bản thân các con bà Quý là đồng sở hữu mảnh đất này. Nay bà Quý đề nghị Tòa án tuyên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa bà Quý với bà Trương Thị Quyết là vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung chuyển nhượng. Về tài sản trên đất bà Quý đề nghị bà Quyết di dời toàn bộ cây gỗ keo, xoan 02 năm tuổi gỗ trả lại hiện trạng đất cho gia đình bà Quý.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2023, bị đơn bà Trương Thị Quyết trình bày: Năm 2007 nhà anh Viện làm nhà thiếu tiền, anh Viện lên nhà bà nhờ bà mua đất để tiếp tục làm nhà. Xét tình làng nghĩa xóm nên bà đồng ý mua với giá 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), có viết giấy nhận tiền bằng tay do anh Bùi Văn Viện ký tên ngày 17/6/2007. Sau đó ngày 25/12/2007 có làm giấy chuyển nhượng đất ở tại nhà bà Quý, có ghi diện tích chuyển nhượng là 1.500m², có các bên làm chứng, ký tên tại chỗ và được UBND xã xác nhận nhưng chưa tách trích lục. Gia đình bà sử dụng mảnh đất đó ổn định từ năm 2007 cho đến nay, không tranh chấp với ai, có ranh giới cụ thể, rõ ràng.

Năm 2022 anh Viện bán đất, có người tên Quân ở cùng làng hỏi mua đất nhà bà với giá 60.000.000đ, có người gọi điện thoại tên Lượng hỏi mua với giá 50.000.000đ nhưng nhà bà không bán.

Nay anh Viện khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa bà và bà Phạm Thị Quý (mẹ anh Viện) bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo các quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Quyết trình bày: Do số cây trên đất mới trồng được 02 năm đang còn nhỏ, nếu thu hoạch thì không có giá trị sử dụng, phải tốn kém công chăm sóc, vật tư phân bón. Anh đề nghị Phía anh Viện và bà Quý mua lại số cây này theo giá mà hội đồng định giá đã xác định.

Tại bản tự khai ngày 09/3/2023 người đại diện theo ủy quyền của người làm chứng anh Bùi Văn Boy là ông Vương Ngọc Long trình bày: Anh Boy là con đẻ của bà Phạm Thị Quý và ông Bùi Huy Ngọ (ông Ngọ chết năm 2022), anh Boy là

đồng sở hữu đối với diện tích đất 5300.8m² gồm 1980m² đất thổ cư còn lại là đất vườn (đất trồng cây lâu năm). Anh Boy cùng với gia đình ông Ngọ, bà Quý, anh Viện sử dụng ở, canh tác ổn định xuất thời gian dài. Sau khi anh học xong anh đi làm công nhân thỉnh thoảng mới về. Năm 2022 sau khi gia đình họp bàn thống nhất góp tiền cùng nhau xây dựng lại nhà trên toàn bộ diện tích đất thổ cư để làm nơi phụng dưỡng bà Quý cũng như là nơi thờ tự cả gia đình quây quần nên có tiền hành đo đạc, trích lục lại thửa đất và ra UBND xã thì phát hiện có Giấy chuyển nhượng đất giữa mẹ anh Boy là bà Quý với bà Trương Thị Quyết viết ngày 25/12/2007. Trong giấy không thể hiện chuyển nhượng là bao nhiêu tiền và cũng không có việc bàn giao tiền, sự việc chỉ có bà Quý và bà Quyết trao đổi với nhau, anh Boy có hỏi mẹ là bà Quý thì bà nói cũng không được biết và ký vào giấy chuyển nhượng này. Anh hỏi bà Quý thì mẹ anh nói cuối năm 2007 do gia đình gặp khó khăn về tài chính nên mẹ anh có mượn bà Quyết số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) vay tiêu dùng không thỏa thuận về lãi, để đảm bảo cho khoản vay bà Quyết yêu cầu mẹ anh ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì để đảm bảo cho khoản vay nên mẹ anh đã ký tên vào giấy bà Quý mang đến mà không có suy nghĩ gì cũng như không biết nội dung, nhưng không hiểu vì lý do gì bà Quyết lại ghi chuyển nhượng đất ở. Khi đó trong giấy có ghi phần giáp ranh diện tích của mảnh đất bán có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp bụi cây đền vườn nhà ông Oanh; phía Nam giáp bụi Luồng vườn nhà ông Xuân; phía Tây giáp hàng cau vườn nhà bà Quý (tức là đất hộ gia đình); phía Đông giáp hồ cá của UBND xã Điền Quang. Toàn bộ diện tích đất ghi chuyển nhượng này là đất vườn (Trồng cây lâu năm) do mẹ anh là người thật thà chất phác, không am hiểu pháp luật và không được viết giấy bán chuyển nhượng vì nghĩ là để làm tin cho việc vay tiền (Việc viết giấy chuyển nhượng bà Quyết viết sau nhiều ngày mới mang sang bảo mẹ anh ký), khi đó bà Quyết chỉ đọc các phần tiếp giáp và bảo bà Quý ký chứ không nói chuyển nhượng đất ở. Khi nghe đọc phần tiếp giáp đúng phần đất nông nghiệp và để làm tin cho việc vay tiền nên mẹ anh ký vào văn bản chuyển nhượng sau đó bà Quyết tự đi xin chữ ký của người làm chứng cũng như xác nhận của thôn, xã mà không cần mẹ anh đến trụ sở UBND xã, cũng như UBND xã không xuống thực địa đo đất, cho các hộ ký giáp ranh liền kề, cũng không có sơ đồ bàn giao đất hay bàn giao đất ngoài thực địa. Việc mua bán chuyển nhượng này bản thân anh không được biết và không được ký chuyển nhượng, hiện trạng trên đất hiện nay bà Quyết đang trồng keo và một ít cây xoan, cây 02 năm tuổi gỗ. Về nguyên tắc đất này thuộc hộ gia đình giữa anh và mẹ anh là bà Quý, anh Viện. Bản thân anh là người đồng sở hữu quyền sử dụng đất. Nhà nước cấp đất, giao đất cho hộ gia đình nên việc chuyển nhượng này là trái quy định của pháp luật. Vì vậy anh đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa mẹ anh là bà Phạm Thị Quý với bà Trương Thị Quyết là vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung chuyển nhượng. Về tài sản trên đất anh đề nghị bà Quyết di dời toàn bộ cây gỗ keo, xoan 02 năm tuổi gỗ trả lại hiện trạng đất cho gia đình anh.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không tiến hành hòa giải do người được ủy quyền của nguyên đơn đã có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Đây là trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại khoản 4 điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Tòa án cũng đã tiến hành xác minh và được UBND xã Điền Quang cung cấp: Mảnh đất đang tranh chấp là đất ở tại nông thôn (Công văn số 230/CV-UBND ngày 24/05/2023 của UBND xã Điền Quang, huyện Bá Thước).

Tòa án cũng đã tiến hành định giá tài sản. Hội đồng định giá xác định: Mảnh đất đang tranh chấp có giá 345.000.000 đồng; Số cây trên đất bao gồm 360 cây keo có giá 28.800.000 đồng; 29 cây xoan có giá 3.770.000 đồng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Tòa án đã tuân thủ đúng quy định về trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 106, 108, 109, khoản 1 điều 122, điều 127, 128 và điều 137 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai 2003; Khoản 3 điều 26, khoản 4 điều 207, khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 1 điều 26, điểm b khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn Viện, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa bà Phạm Thị Quý với bà Trương Thị Quyết là vô hiệu. Hai bên khôi phục cho nhau những gì đã nhận. Bà Quyết trả lại đất cho bà Quý. Bà Trương Thị Quý có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đất 345.000.000 đ cho bà Quyết. Buộc bà Quý và anh Viện mua lại của bà Quyết số cây trên đất theo giá của hội đồng định giá đưa ra là 32.570.000 đồng.

Về án phí: Bà Trương Thị Quyết là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Quý và anh Viện phải chịu án phí đối với yêu cầu di dời số cây trên đất không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Do anh Viện và bà Quý chuyển nhượng đất cho bà Quyết. Các bên có lập thành hợp đồng nhưng chưa rõ ràng dẫn đến tranh chấp. Phía nhà anh Viện và bà Quý cho rằng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa bà Phạm Thị Quý với bà Trương Thị Quyết là vô hiệu nên yêu cầu hủy hợp đồng nhưng bà Quyết không nhất trí. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây gọi tắt là BLTTDS).

[2] Về nội dung:

[2.1]. Hộ gia đình bà Phạm Thị Quý được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 190597, sổ vào sổ H.00235 ngày 30/12/2007 của UBND huyện Bá Thước, thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02 với diện tích đất 1980 m² đất ở tại nông thôn, tên người sử dụng đất là hộ bà Phạm Thị Quý cùng con Bùi Văn Viện. Địa chỉ thửa đất tại Làng Vền xã Điền Quang, huyện Bá Thước. Quá trình sử dụng đất bà Quý đã chuyển nhượng đất cho bà Trương Thị Quyết. Anh Viện cũng có biết việc giao dịch này và cũng viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Quyết nhưng viết là đất vườn. Hai bên lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 25/12/2007 có người làm chứng, xác nhận của trưởng thôn, cán bộ địa chính và UBND xã Điền Quang. Theo đó chuyển nhượng 1500 m² có ranh giới: Phía Bắc giáp bụi đèn vườn nhà ông Oanh; phía Nam giáp bụi Luồng nhà ông Xuân; phía Tây giáp hàng cây cau vườn nhà bà Quý; phía Đông giáp hồ cá. Theo các bên khai giá chuyển nhượng thời điểm đó là 4.000.000 đồng. Hiện tại mảnh đất này Bà Quyết đang sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay. Tuy nhiên, xét thấy Mảnh đất này là cấp cho hộ gia đình, việc định đoạt mảnh đất này phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình thống nhất và ký tên nhưng bà Quý đã tự mình định đoạt mảnh đất này là trái quy định pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật. Hộ gia đình bà Quý thời điểm đó có 5 người bao gồm chồng bà và 3 người con, nhưng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/12/2007 được lập giữa bà Quý với bà Quyết mà không có sự thống nhất, không có chữ ký của những người còn lại là trái quy định pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, căn cứ khoản 2 điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai 2003, điều 128 Bộ luật dân sự 2005, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/12/2007 giữa bà Quý với bà Quyết là vô hiệu.

[2.2]. Xét về hậu quả pháp lý: Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa bà Phạm Thị Quý với bà Trương Thị Quyết là vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Quyết phải trả lại cho hộ gia đình bà Quý mảnh đất đã nhận chuyển nhượng. Bà Quý và anh Viện phải trả lại cho bà Quyết số tiền chuyển nhượng đất tương đương với giá tại thời điểm các bên đang tranh chấp mà hội đồng định giá tài sản đã xác định là 345.000.000 đ (Ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Do nhận thức pháp luật của cả hai bên còn hạn chế nên đánh giá lỗi của các bên là ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Đối với số cây trên đất do bà Quyết trồng bao gồm 360 cây keo, 29 cây xoan (Theo biên bản thẩm định ngày 09/03/2023). Hội đồng xét xử xét thấy: Từ năm 2007 bà Quyết nhận chuyển nhượng đất của bà Quý và anh Viện. Bà Quyết đã sử dụng ổn định trong một thời gian dài, bà Quý và anh Viện không có ý kiến gì. Do số cây trên đất mới trồng được hơn 02 năm đang còn nhỏ, chưa đến thời gian thu hoạch, nếu thu hoạch thì không có giá trị sử dụng, lãng phí công chăm sóc, vật tư,

phân bón, nên khi trả lại đất cho hộ gia đình bà Quý cần buộc bà Quý và anh Viện mua lại số cây này theo giá của hội đồng định giá đưa ra để tiếp tục chăm sóc sử dụng là phù hợp pháp luật. Số tiền này bằng: 32.570.000 đồng.

[3]. Về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng (mỗi bên đã nộp 3.000.000 đồng). Khoản 1 Điều 157 và khoản 1 điều 165 của BLTTDS quy định đương sự phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận. Trong vụ án này yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngang nhau. Do vậy không bên nào phải hoàn trả cho bên nào.

[4] Về án phí: Do Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/12/2007 giữa bà Phạm Thị Quý với bà Trương Thị Quyết là vô hiệu nên bà Trương Thị Quyết phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Tuy nhiên bà Quyết là người cao tuổi (trên 60 tuổi). Tại phiên tòa người được bà Quyết ủy quyền xin được miễn tiền án phí cho bà Quyết. Vì vậy, căn cứ Điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Quyết. Do yêu cầu của bà Quyết được chấp nhận nên bà Quý và anh Viện phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu di dời số cây không được chấp nhận. Số tiền này bằng: $32.570.000 \text{ đ} \times 5\% = 1.628.500 \text{ đ}$ (Một triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 106, 108, 109, khoản 1 điều 122, điều 127, 128 và điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai 2003; Khoản 3 điều 26, khoản 4 điều 207, khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 1 điều 26, điểm b khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Văn V.

Tuyên bố: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/12/2007 giữa bà Phạm Thị Q, anh Bùi Văn V với bà Trương Thị Q là vô hiệu.

2. Buộc bà Phạm Thị Q và anh Bùi Văn V có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trương Thị Q tổng số tiền: 377.570.000 đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng). Buộc bà Trương Thị Q phải trả lại cho hộ gia đình bà Phạm Thị Q mảnh đất ở tại nông thôn, có diện tích 1500 m², có ranh giới: Phía Bắc giáp bụi đèn vườn nhà ông Oanh; phía Nam giáp bụi Luồng nhà ông Xuân; phía Tây giáp hàng cây cau vườn nhà bà Quý; phía Đông giáp hồ cá, tại thôn Vền Âm Khả, xã Điền Quang, huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị Q. Buộc anh Bùi Văn V và bà Phạm Thị Q phải liên đới nộp số tiền 1.628.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh Viện đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001909 ngày 26/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bá Thước. Anh Viện và bà Quý mỗi người còn phải nộp số tiền 664.000 đ (sáu trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 7a 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Bùi Văn Viện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Quý, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị Quyết. Anh Bùi Văn Viện, bà Phạm Thị Quý và bà Trương Thị Quyết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Bá Thước;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án dân sự;
- Lưu./.

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

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thanh Thùy

Lò Văn Trục

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Hội thẩm nhân dân Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Quách Hà Vĩnh

Lưu Đình Tâm

Phạm Văn Hùng

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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