

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 31/2023/DS-ST

Ngày : 22/9/2023

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 TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thành Tân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Trị;
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Phước là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Phát – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/**2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2023/QXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và thông báo dời ngày xét xử số 02/TBDNXX ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn N, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1983, địa chỉ: 105 đường T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2022) – (có mặt)

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông bà Lê T, sinh năm 1947 - Trần Thị X, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt).

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

1. Vợ chồng ông bà Trần Văn M, sinh năm 1937 - Lý Thị T, sinh năm 1942 (vắng mặt – có yêu cầu vắng mặt);

2. Anh Trần Văn H, sinh năm 1978 (vắng mặt – có yêu cầu vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

4. Chị Trần Thị C (B), sinh năm 1975 (vắng mặt – có yêu cầu vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ H, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

5. Anh Trần Văn D, sinh năm 1984 (vắng mặt – có yêu cầu vắng mặt);
Địa chỉ: 1368/..., Ấp M, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 10 năm 2022 của chị Trần Thị H, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hồ Thị H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình chị H được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 08/10/2009 (số phát hành AP 279125 đối với thửa đất 353, tờ bản đồ số 25) đối với diện tích đất trồng lúa 967,1m², địa chỉ thửa đất: Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định. Giấy chứng nhận đứng tên ông Trần Văn M và bà Lý Thị T. Vào ngày 05/5/2021 cha mẹ chị H là ông M, bà T đã tự ý viết giấy tay chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X với giá 60.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình chị H; giấy chuyển nhượng đất cũng không có công chứng và chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi biết tin, chị H và những người liên quan gặp vợ chồng ông bà T - X đề thương lượng xin trả lại 60.000.000 đồng và trả lãi theo quy định ngân hàng để nhận lại thửa đất và giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng vợ chồng ông bà T - X không chấp nhận. ngày 22/10/2021 gia đình chị H đã gửi đơn đến UBND xã B để yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03/11/2021 UBND xã B đã hòa giải nhưng không thành. Nay đại diện theo ủy quyền của chị H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/5/2021 giữa vợ chồng ông bà M - T và ông bà T - X là vô hiệu. Gia đình chị H có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông bà T - X 60.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà T - X có nghĩa vụ trả lại diện tích đất và giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cho gia đình chị H. Đối với biên bản định giá tài sản ngày 04/5/2023, bà đại diện nguyên đơn thống nhất không có ý kiến gì.

Nguyên đơn chị Trần Thị H yêu cầu bổ sung: Số tiền 5.000.000đồng mà chị tạm ứng chi phí việc xem xét, định giá tài sản tranh chấp thì chị chịu 2.500.000đồng (1/2); vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị 2.500.000đồng.

* Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X trình bày:

Vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 967,1m² (loại đất trồng lúa) tại thửa đất 353, tờ bản đồ số 25,

địa chỉ thửa đất: Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định diện tích 967,1m². Vào ngày 05/5/2021 vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T bán diện tích đất này cho vợ chồng ông bà với giá 60.000.000 đồng và giao cho vợ chồng ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông bà canh tác đất đã mua từ đó cho đến nay. Khi xảy ra tranh chấp, UBND xã B có hòa giải nhưng không thành. Giá trị diện tích đất nêu trên thì vợ chồng ông bà thống nhất như biên bản định giá tài sản ngày 04/5/2023 chứ không có ý kiến gì. Vợ chồng ông bà yêu cầu giải quyết việc sang tên, trước bạ quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông bà. Nếu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên thì vợ chồng ông bà M – T phải giao lại cho vợ chồng ông bà số tiền 120.000.000 đồng (Trong đó: 60.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 60.000.000 đồng). Đối với khoản tiền mà chị Trần Thị H tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, định giá thì vợ chồng ông bà không chấp nhận hoàn trả lại cho chị H ½ số tiền.

* Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Trần Văn M - Lý Thị T, anh Trần Văn H, chị Trần Thị C (B), anh Trần Văn D đều thống nhất như trình bày và yêu cầu của nguyên đơn đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị H trình bày.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị:

- Tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2021 giữa vợ chồng ông Trần Văn M, bà Lý Thị T và vợ chồng ông Lê T, bà Trần Thị X là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Lê T, bà Trần Thị X trả lại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 25, diện tích là 967,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2023) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 219725 do UBND huyện T cấp ngày 08/10/2009 cho hộ gia đình ông Trần Văn M, bà Lý Thị T gồm: Ông Trần Văn M, bà Lý Thị T, chị Trần Thị B, anh Trần Văn H, chị Trần Thị H toàn quyền quản lý, sử dụng (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn M, bà Lý Thị T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê T, bà Trần Thị X số tiền là 83.190.500 đồng (*Tám mươi ba triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm đồng*); trong đó gồm: khoản hoàn trả về giá trị hợp đồng là 60.000.000 đồng và khoản bồi thường thiệt hại do 50% lỗi gây ra làm cho hợp đồng vô hiệu là 23.190.500 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông T, bà X về việc đề nghị giải quyết việc sang tên, trước bạ quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông, bà và không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông T, bà X về việc đề nghị vợ chồng ông Trần Văn M, bà Lý Thị T phải trả cho vợ chồng ông T, bà X tổng số tiền là 120.000.000 đồng về khoản hoàn trả tiền theo hợp đồng và bồi thường thiệt hại vì

đã làm cho hợp đồng bị vô hiệu vì không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông bà T - X và vợ chồng ông bà M - T là những người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả lại cho chị Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

- Về chi phí định giá là 5.000.000 đồng; vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T và vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 2.500.000 đồng để hoàn trả lại cho chị Trần Thị H. Riêng phần của vợ chồng ông bà M - T thì chị H chịu nên ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Diện tích 967,1m² đất trồng lúa tại số thửa 353, số tờ bản đồ 25, địa chỉ: Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình vợ chồng ông bà Trần Văn M – Lý Thị T, có nguồn gốc được nhà nước cân đối giao quyền sử dụng theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; vợ chồng ông bà M - T đứng tên GCNQSDĐ ngày 08/10/2009 của UBND huyện T cấp (số phát hành AP 279125, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04023). Tại thời điểm xét giao đất, hộ vợ chồng ông bà M - T có 05 nhân khẩu: Ông Trần Văn M, bà Lý Thị T (vợ ông M), chị Trần Thị H, chị Trần Thị C (B) và anh Trần Văn H (Theo biên bản xác minh, UBND xã B cung cấp ngày 04/5/2023). Vào ngày 05/5/2021, vợ chồng ông bà M - T ký giấy chuyển nhượng diện tích đất tại số thửa, số tờ bản đồ nêu trên cho vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X với giá 60.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà T – X. Vợ chồng ông bà T – X đã giao đủ 60.000.000 đồng cho vợ chồng ông bà M - T và nhận đất sử dụng cho đến nay.

[3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình gồm 05 thành viên nhưng vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X là ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ. Mặt khác việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật.

[3.1] Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình: “1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác

được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan./ 2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác./ Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này”.

[3.2] Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015: “1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan./ 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

[3.3] Khoản 3 Điều 167 **Luật Đất đai 2013** quy định: “3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này; ...”

[4] Từ những chứng cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà M - T và vợ chồng ông bà T - X vào ngày 05/5/2021 là vô hiệu.

[5] Xét về lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đất được cấp sử dụng chung cho hộ gồm 05 thành viên nhưng vợ chồng ông bà M – T tự định đoạt chuyển quyền sử dụng cho người khác. Còn vợ chồng ông bà T – X cũng biết rõ là đất được cấp sử dụng chung của hộ chứ không phải cấp riêng cho vợ chồng ông bà M – T nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Như vậy hai bên đều có lỗi ngang nhau (50% - 50%). Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015.

[5.1] Vợ chồng ông bà T – X có nghĩa vụ trả lại diện tích 967,1m² đất nông nghiệp thửa đất 353, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất: Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T cấp ngày 08/10/2009 (số phát hành AP 279125; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04023) cho hộ gia đình ông bà M – T quản lý, sử dụng, gồm: Vợ chồng ông bà M – T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị C (B), anh Trần Văn H. Vợ chồng ông bà M – T, chị H, chị C (B) và anh H tự thỏa thuận phân chia sử dụng diện tích đất này, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án giải quyết khi có đơn khởi kiện (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

[5.2] Vợ chồng ông bà M - T đã nhận 60.000.000 đồng của vợ chồng ông bà T - X thì có nghĩa vụ trả lại cho ông bà T - X. Diện tích đất 967,1m² hiện có giá trị 106.381.000đồng (Theo biên bản định giá tài sản ngày 04/5/2023), giá tăng chênh lệch là: 106.381.000đồng - 60.000.000 đồng = 46.381.000 đồng. Giá trị tăng chênh lệch này, mỗi bên đều có lỗi 50% nên phải chịu 50% (46.381.000 đồng : 2 = 23.190.500 đồng). Như vậy vợ chồng ông bà M - T có nghĩa vụ giao cho vợ chồng ông bà T - X: 60.000.000 đồng + 23.190.500 đồng = 83.190.500 đồng.

[5.3] Khi vợ chồng ông M - T giao đủ số tiền 83.190.500 đồng cho vợ chồng ông bà T - X thì vợ chồng ông bà T - X có nghĩa vụ giao diện tích đất tại số thửa, số tờ bản đồ nêu trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ gia đình ông bà M - T quản lý, sử dụng, gồm: Vợ chồng ông M - T, chị H, chị C (B) và anh H.

[6] Việc vợ chồng ông bà T - X yêu cầu vợ chồng ông bà M - T giao cho ông bà số tiền 120.000.000 đồng khi Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ để chứng minh nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

[7.1] Vợ chồng ông bà M - T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông bà T - X số tiền 83.190.500 đồng, nhưng vợ chồng ông bà M - T đều trên 60 tuổi (thuộc diện Người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi). Do đó vợ chồng ông bà M - T được miễn án phí.

[7.2] Vợ chồng ông bà T - X yêu cầu vợ chồng ông bà M - T giao cho ông bà số tiền 120.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền 83.190.500 đồng, nhưng vợ chồng ông bà T - X đều trên 60 tuổi (thuộc diện Người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi). Do đó Vợ chồng ông bà T - X được miễn án phí.

[7.3] Chị H không phải chịu án phí và được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007512 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

[8] Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Tòa án đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, chị H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng. Công nhận việc chị H chịu 2.500.000 đồng (½). Cần buộc vợ chồng ông bà Th - X có nghĩa vụ hoàn trả cho chị H 2.500.000 đồng (½). Không chấp nhận việc vợ chồng ông bà T - X không đồng ý hoàn trả ½ số tiền cho chị H đã chi phí việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, vì không phù hợp với pháp luật.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 271, điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 273, của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 405, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Hương.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà Trần Văn - Lý Thị T và vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X ký vào ngày 05/5/2021 đối với diện tích 967,1m² tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

Buộc vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X có nghĩa vụ giao trả diện tích 967,1m² tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Đồng S, thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T cấp ngày 08/10/2009 (số phát hành AP 279125; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04023) cho hộ gia đình ông bà Trần Văn M - Lý Thị T quản lý sử dụng, gồm: Vợ chồng ông bà M - T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị C (B), anh Trần Văn H. Vợ chồng ông bà M - T và chị H, chị C (B), anh H tự thỏa thuận phân chia sử dụng diện tích đất này, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án giải quyết khi có đơn khởi kiện.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Buộc vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X số tiền 83.190.500 đồng (Tám mươi ba triệu một trăm chín mươi ngàn năm trăm đồng) do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Khi vợ chồng ông Trần Văn M - Lý Thị T giao đủ số tiền 83.190.500 đồng (Tám mươi ba triệu một trăm chín mươi ngàn năm trăm đồng) cho vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X thì vợ chồng ông bà T - X giao diện tích đất tại sổ thửa, sổ tờ bản đồ nêu trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ gia đình ông bà Trần Văn M - Lý Thị T quản lý sử dụng, gồm: Vợ chồng ông bà M - T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị C (B), anh Trần Văn H.

2. Không chấp nhận việc vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X yêu cầu vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T giao cho ông bà số tiền 120.000.000 đồng khi Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, vì không có căn cứ để chứng minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Vợ chồng ông bà Trần Văn M - Lý Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X số tiền 83.190.500 đồng nhưng vợ chồng ông bà M - T đều trên 60 tuổi (thuộc diện Người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi). Do đó vợ chồng ông bà M - T được miễn án phí.

3.2. Vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X yêu cầu vợ chồng ông bà M - T giao cho ông bà số tiền 120.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền 83.190.500 đồng nhưng vợ chồng ông bà T - X đều trên 60 tuổi (thuộc diện Người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi). Do đó vợ chồng ông bà T - X được miễn án phí.

3.3. Chị Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho chị H 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0007512 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

4. Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Tòa án đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, nguyên đơn chị Trần Thị H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng.

4.1. Công nhận việc chị Trần Thị H tự nguyện chịu 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

4.2. Buộc vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Trần Thị H 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

Không chấp nhận việc vợ chồng ông bà Lê T - Trần Thị X không đồng ý hoàn trả cho chị Trần Thị H số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng nêu trên, vì không phù hợp với pháp luật.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại UBND xã nơi cư trú để xin Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng không được vượt qua mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6.2. Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại Điều 2 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự H. Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tân