

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 27/2019/DSST
Ngày 25-4-2019
V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Ngọc T4;

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2015/TLST-DS, ngày 25 tháng 5 năm 2015 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1959; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị D: Chị Lê Thị T, sinh năm 1976; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ký ngày 19-6-2015); có mặt.

Bị đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1951; cư trú tại: Tổ 1, ấp E, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị N: Anh Bùi Phúc T4, sinh năm 1979; cư trú tại: khu phố 3, thị trấn I, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ký ngày 06-7-2015); anh T4 có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Trần Thị M, sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ 8, ấp E, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Trần Văn T2, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 72, đường K, khu phố O, phường P, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ 1, ấp E, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Trần Thị C, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ 8, ấp E, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Trần Thị H2, sinh năm 1982; cư trú tại: Số C1/29, ấp F, xã G, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Trần Thị H3, sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ 7, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Trần Thanh L, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 8, ấp E, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Chị Lê Thị T, sinh năm 1976; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Chị Lê Thị Tuyết N2, sinh năm 1979; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Lê Thanh N3, sinh năm 1981; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

- Anh Lê Thanh N4, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

- Chị Lê Thanh T3, sinh năm 1988; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Thanh N3, anh Lê Thanh N4, chị Lê Thanh T3: Chị Lê Thị T, sinh năm 1976; cư trú tại: Tổ 18, ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (theo các Văn bản ủy quyền ký ngày 27-10-2015); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2015 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn chị Lê Thị T trình bày: Bà Lê Thị N và bà Huỳnh Thị D có mối quan hệ chị chồng, em dâu. Năm 1995, bà D có làm chủ mở nhiều dây hụi, nhưng không nhớ thời gian, gồm dây hụi 500.000 đồng/ tháng; dây hụi 200.000 đồng/ 15 ngày và dây hụi 20.000 đồng/ ngày. Các dây hụi trên bà N đều tham gia và đã lĩnh hụi, nhưng không đóng hụi chết, năm 1998 bà D bẻ hụi và có làm đơn gửi đến UBND xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh yêu cầu giải quyết, tại buổi hòa giải ngày 13-4-1998 của UBND xã B chốt lại tiền nợ hụi bà N còn nợ bà D 3.900.000 đồng và đồng ý giao diện tích đất 2.322 m² của vợ chồng cho bà D để trừ tiền nợ hụi trên với giá 1.000 m² đất là 6,5 chỉ vàng 24K, diện tích đất này đến ngày 20-10-2009 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa số 2, tờ bản đồ số 14, có tứ cận: Đông giáp đất

ông N3, hướng Tây và hướng Nam giáp đất bà N, Bắc giáp đất bà D, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do bà Lê Thị N và chồng là ông Trần Văn S (đã chết) đứng tên.

Sau khi có thỏa thuận giao đất để trừ nợ, vợ chồng bà N đã giao diện tích đất 2.322 m² cho vợ, chồng bà D quản lý, canh tác từ năm 1998 đến ngày 05-01-2014 thì bà N đến ngăn cản nên xảy ra tranh chấp. Chị T đại diện cho bà D yêu cầu bà N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 2.322 m², tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cho bà D đứng tên.

Lời khai của anh Bùi Phúc T4: Anh là người đại diện của bà Lê Thị N, bà N xác định không tham gia góp các dây hụi như chị T trình bày. Trước năm 2003, diện tích đất 2.322 m² bà N quản lý, canh tác, từ năm 2003 bà N cho gia đình bà D là em dâu mượn đất trên để sản xuất, khi cho mượn chỉ nói miệng, không làm giấy. Ngày 20-10-2009 diện tích đất 2.322 m², tại thửa số 2, tờ bản đồ số 14, có tứ cận như phía đại diện nguyên đơn trình bày, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do bà N và chồng là ông Trần Văn S (đã chết) đứng tên.

Năm 1998, bà N xác định không tham gia hòa giải tranh chấp tại UBND xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo trình bày của đại diện nguyên đơn, không ký tên vào biên bản hòa giải này, nên không phải chữ ký, chữ viết của bà N. Diện tích đất tranh chấp có 01 cạnh là bờ ranh giáp đất bà D đã lâu, năm 2013 gia đình bà D định cày bỏ bờ ranh này nên bà N ngăn cản thì xảy ra tranh chấp. Bà N không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 2.322 m² theo yêu cầu của bà D.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lời khai của chị Lê Thị T: Chị là con của bà Huỳnh Thị D và ông Lê Văn Q (chết năm 2007), cha mẹ chị sinh được 05 người con, gồm chị Lê Thị T, Lê Thị Tuyết N2, Lê Thanh N3, Lê Thanh N4 và Lê Thanh T3.

Năm 1995, bà N tham gia góp 03 phần hụi trong 03 dây hụi khác nhau do mẹ chị làm chủ và bà đã lĩnh hết các phần hụi tham gia, nhưng không đóng lại tiền hụi chết, nên bà D phải đóng choàng. Các dây hụi hoạt động đến năm 1998 thì dừng do có nhiều hụi viên đã lĩnh hụi nhưng không đóng hụi chết, sau khi dừng hoạt động mẹ chị và bà N chót lại tiền hụi, thì bà N còn nợ bà D mẹ chị 3.900.000 đồng và đồng ý giao diện tích đất 2.322 m² để trừ nợ hụi. Việc bà N đồng ý giao đất để trừ nợ cho bà D mẹ chị được giải quyết tại UBND xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và gia đình chị quản lý, canh tác từ tháng 4-1998 cho đến ngày 05-01-2014 thì xảy ra tranh chấp. Chị T thống nhất với yêu cầu của bà D yêu cầu bà N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích trên cho bà D đứng tên.

Lời khai của chị Lê Thị Tuyết N2: Chị thống nhất với lời trình bày của chị Lê Thị T, không bổ sung gì thêm.

Lời khai của chị Trần Thị M: Chị là con của bà Lê Thị N và ông Trần Văn S (chết năm 2013), cha mẹ chị sinh được 07 người con, gồm chị Trần Thị M, Trần Văn T2, Trần Thị H, Trần Thị C, Trần Thị H2, Trần Thị H3 và Trần Thanh L.

Trong khoảng thời gian năm 1995, chị không biết bà N mẹ chị có tham gia góp hui với bà D hay không và cũng không thấy bà D đến nhà mẹ chị gom tiền hui. Diện tích đất 2.322 m² là của cha, mẹ chị được UBND huyện Tân Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, tại thời điểm đó do gia đình ông Q (là cậu ruột), bà D gặp khó khăn nên cha, mẹ chị cho mượn diện tích đất trên để canh tác, chứ không phải giao đất để trừ nợ như bà D trình bày, vì là chị, em nên khi cho mượn đất chỉ nói miệng, không làm giấy.

Bà D yêu cầu mẹ chị làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 2.322 m² cho bà D đứng tên chị không đồng ý.

Lời khai của anh Trần Văn T2, chị Trần Thị C, chị Trần Thị H2, chị Trần Thị H3 và anh Trần Thanh L: Thống nhất với lời trình bày của chị Trần Thị M, không bổ sung gì thêm.

Lời khai của chị Trần Thị H: Chị thống với lời trình bày của chị Trần Thị M và bổ sung thêm, nếu nói cha, mẹ chị đồng ý thỏa thuận giao diện tích 2.322 m² cho bà D để trừ nợ, thì sao cha chị là ông S không ký tên vào biên bản thỏa thuận. Do đó chị không đồng ý với yêu cầu của bà D yêu cầu mẹ chị là bà N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.322 m² cho bà D đứng tên.

Tại phiên tòa trong phần tranh luận, chị T đại diện cho bà D cho rằng, diện tích đất 2.322 m² vợ, chồng bà N đã đồng ý giao cho bà D để trừ nợ, không phải cho mượn như phía đại diện bị đơn trình bày và mẹ chị quản lý, canh tác từ năm 1998 đến đầu năm 2014 xảy ra tranh chấp. Chị T đại diện cho bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.322 m² cho bà D đứng tên.

Chị N2 đồng ý với ý kiến của chị T, không tranh luận gì thêm.

Anh T4 cho rằng, bà N không tham gia góp hui do bà D làm chủ nên không nợ số tiền 3.900.000 đồng; bà N cũng không tham gia hòa giải tại UBND xã B ngày 13-4-1998 để giao đất trừ nợ, nhưng không hiểu vì sao có chữ ký của bà N tại biên bản hòa giải này. Nếu nói bà N giao đất để trừ nợ thì cũng không đúng, vì nội dung biên bản hòa giải chỉ nói giao đất nhưng không rõ diện tích giao là bao nhiêu, thửa đất số mấy, tọa lạc tại đâu. Hơn nữa, đây là tài sản chung của bà N và ông S, nên bà N không thể tự mình quyết định, do đó việc bà D quản lý canh tác diện tích đất trên là do ông S, bà N cho em mình (ông Q chồng bà D là em ruột bà N) mượn đất để sản xuất. Anh T4 đại diện cho bà N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà N làm thủ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thực tế 2.330 m² cho bà D đứng tên .

Anh L đồng ý với ý kiến tranh luận của anh T4, không tranh luận gì thêm.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Qua N cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa thấy rằng, bà Huỳnh Thị D yêu cầu bà Lê Thị N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích thực tế 2.330 m², tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là không có cơ sở, vì bà N có thỏa thuận giao đất cho bà D để trừ nợ số tiền 3.900.000 đồng, nhưng nội dung của biên bản lập ngày 13-4-1998 xác định giá mỗi 1.000 m² đất là 6,5 chỉ vàng, bà N giao diện tích 2.330 m², tương đương số tiền 7.360.470 đồng để trừ số tiền nợ 3.900.000 đồng, bà D còn nợ lại bà N 3.460.470 đồng. Do thỏa thuận trên vi phạm về hình thức của hợp đồng, nên thỏa thuận giao đất để trừ nợ ngày 13-4-1998 là vô hiệu, nên bà D trả lại cho bà N diện tích 2.330 m² và bà N trả lại cho bà D 3.900.000 đồng.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Số tiền nợ 3.900.000 đồng, tương đương diện tích 1.234,6 m², giá thực tế diện tích này hiện nay là 88.891.200 đồng. Việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do lỗi của cả hai bên, bà D có thời gian dài canh tác, thu hoa lợi trên diện tích 2.330 m², nên bà N có trách nhiệm bồi thường cho bà D bằng 30% giá trị chênh lệch sau khi khấu trừ 3.900.000 đồng là 25.497.360 đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của bà D yêu cầu bà N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế 2.330 m², tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Bà N được nhận lại diện tích 2.330 m² và có trách nhiệm trả cho bà D số tiền tổng cộng 29.397.000 đồng; các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Huỳnh Thị D, bà Lê Thị N, chị Trần Thị M, anh Trần Văn T2, chị Trần Thị H, chị Trần Thị C, chị Trần Thị H2, chị Trần Thị H3, anh Lê Thanh N3, anh Lê Thanh N4, chị Lê Thanh T3 là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xử vắng mặt bà D, bà N, chị M, anh T2, chị H, chị C, chị H2, chị H3, anh N3, anh N4 và chị T3.

[2] Về nội dung: Ngày 13-4-1998, tại Văn phòng UBND xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ông Nguyễn Văn H4, chức vụ Trưởng Ban Tư pháp và ông Nguyễn Văn Q2 cán bộ hộ tịch UBND xã B lập biên bản hòa giải về việc nợ hui của bà Lê Thị N và bà Huỳnh Thị D. Tại buổi hòa giải này “ Ý kiến của bà N: Thừa nhận số tiền thiếu nợ hui

của cô D là 3.900.000 đ. Hiện nay tôi có phần đất đề nghị cô D vô đo mỗi công 6,5 chỉ... bà D đồng ý vô đo đất theo ý kiến của bà N. Sau khi bàn bạc 02 bên thỏa thuận như sau: Bà N có thiếu nợ hui của bà D là 3.900.000 đ và chấp nhận cho bà D lấy đất mỗi công 6,5 chỉ vàng 24/K” và hai bên ký tên và ghi họ, tên vào biên bản hòa giải.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N không thừa nhận có thiếu nợ tiền hui bà D, không thừa nhận chữ ký, chữ viết họ và tên trong biên bản hòa giải ngày 13-4-1998 tại Văn phòng UBND xã B là chữ ký, chữ viết của mình. Nhưng tại Kết luận số 84/GT.2015, ngày 04-12-2015 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tây Ninh kết luận: Chữ ký và chữ viết Lê Thị N trong biên bản hòa giải ngày 13-4-1998 tại Văn phòng UBND xã B là chữ ký, chữ viết do bà N ký và viết họ, tên của mình. Kết luận giám định này được Tòa án thông báo cho phía bị đơn biết, nhưng không yêu cầu giám định lại. Do đó, xác định năm 1995 bà Lê Thị N có tham gia góp hui do bà Huỳnh Thị D làm chủ, sau khi lĩnh hui, bà N không đóng hui chét đầy đủ nên còn nợ lại bà D 3.900.000 đồng nhưng không trả, nên bà D làm đơn gửi đến UBND xã B yêu cầu giải quyết, ngày 13-4-1998 tại Văn phòng UBND xã B, Ban Tư pháp xã đã tiến hành hòa giải và bà N thừa nhận nợ và đồng ý đo đất giao cho bà D quản lý, canh tác để trừ nợ.

Diện tích đất 2.322 m² là tài sản chung của ông Trần Văn S và bà Lê Thị N, nhưng khi hòa giải tại UBND xã B không có mặt ông S và cũng không có văn bản nào thể hiện ông S đồng ý cùng bà N giao diện tích đất trên cho bà D, ông Q, do đó bà N một mình tự ý giao 2.322 m² đất cho bà D quản lý, canh tác là không đúng. Theo nội dung biên bản hòa giải ngày 13-4-1998, hai bên thỏa thuận giao đất để trừ nợ, nhưng không rõ giao diện tích bao nhiêu, thửa, tờ bản đồ số mấy, tọa lạc tại đâu; thống nhất giá 1.000 m² đất là 6,5 chỉ vàng 24K, tại Công văn số 732/TNI-TH&KSNB, ngày 14-10-2016 của Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh Tây Ninh cung cấp giá vàng 9 tuổi 6 (phổ biến) bán ra thời điểm tháng 4-1998 là 469.000 đồng/ chỉ, bà N chỉ nợ số tiền 3.900.000 đồng, thì diện tích nếu giao để trừ nợ chỉ tương đương 1.279 m², nhưng bà D lại quản lý, sử dụng diện tích thực tế theo kết quả đo đạc đến 2.330 m². Do đó, việc giao dịch của các bên là vô hiệu do không đảm bảo về nội dung, không tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 137 và Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Do giao dịch giữa các bên vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự, do đó bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N diện tích đất thực tế 2.330 m² theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ Miền Nam ngày 17-8-2016, đất có tứ cận: Đông giáp đất ông N3, hướng Tây và hướng Nam giáp đất bà N, Bắc giáp đất bà D, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Bà N có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền 3.900.000 đồng.

[3] Xét khi giao dịch, bà N biết rõ diện tích đất giao cho bà D quản lý, canh tác là tài sản chung của vợ chồng, nhưng chưa có sự đồng ý của ông S, diện tích đất giao để trừ nợ không thể hiện cụ thể, rõ ràng; bà D cũng biết rõ điều này nhưng vẫn cố tình nhận đất để canh tác dẫn đến tranh chấp, nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu. Bà D có thời gian dài canh tác, nhưng không có cơ sở chứng minh bà D thu được hoa lợi nhiều, ít và có hay không, nên không có cơ sở để xem xét, vì vậy mỗi bên phải chịu một phần thiệt hại. Tại thời điểm tháng 4-1998, diện tích 1.279 m² tương

đương số tiền nợ 3.900.000 đồng, nhưng theo kết quả thẩm định giá ngày 01-9-2016 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đại Việt thì đất có giá trị 72.000 đồng/ m², nên diện tích 1.279 m² có giá trị 92.088.000 đồng, do đó bà N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà D 46.044.000 đồng.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản, do hai bên cùng có lỗi nên bà Huỳnh Thị D và bà Lê Thị N mỗi bên phải chịu một nửa số tiền tổng cộng 5.000.000 đồng, đại diện nguyên đơn đã thanh toán xong, nên bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà D 2.500.000 đồng.

Về chi phí giám định, bà Lê Thị N không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình tại biên bản hòa giải ngày 13-4-1998, nhưng kết quả giám định kết luận là chữ ký, chữ viết của bà N, nên bà N phải chịu chi phí giám định 2.840.000 đồng, đại diện nguyên đơn đã nộp xong số tiền trên, nên bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà D.

Chi phí ủy thác tư pháp, bà Huỳnh Thị D phải chịu 540.000 đồng.

[5] Tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm được xử lý theo quy định tại Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Khoản 4 Điều 27 Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án, nên bà D phải chịu án phí không có giá ngạch phần yêu cầu không được chấp nhận.

Đối với bà Lê Thị N, sinh năm 1951 đến thời điểm xét xử bà N trên 60 tuổi thuộc diện người cao tuổi được quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Căn cứ Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn án phí cho bà Lê Thị N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 130, 139, 146, 705, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3 Luật Đất đai năm 1993;

1. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Huỳnh Thị D và bà Lê Thị N theo biên bản hòa giải ngày 13-4-1998 tại UBND xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D yêu cầu bà Lê Thị N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.322 m², diện tích thực tế 2.330 m², tại thửa số 2 (thửa mới số 55), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ mới số 09).

Buộc bà Huỳnh Thị D trả lại cho bà Lê Thị N diện tích đất thực tế 2.330 m², tại thửa số 2 (thửa mới số 55), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ mới số 09) được UBND huyện Tân Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-10-2009 do ông Trần Văn S và bà Lê Thị N đứng tên, đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông N3, dài 64,5m; Tây giáp đất bà N, dài 70,7m; Nam giáp đất bà N, dài 1,5m + 19,1m + 12m; Bắc giáp đất bà D, dài 34m, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Lê Thị N trả lại cho bà Huỳnh Thị D số tiền 3.900.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 46.044.000 đồng, tổng cộng 49.944.000 đồng (bốn mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N chưa thi hành xong số tiền trên, thì bà N còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Huỳnh Thị D phải chịu chi phí đo đạc; thẩm định giá tài sản và ủy thác tư pháp số tiền tổng cộng 3.040.000 đồng (ba triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng). Ghi nhận người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn đã thanh toán xong số tiền trên.

Bà Lê Thị N có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị D tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản 2.500.000 đồng; tiền chi phí giám định 2.840.000 đồng, tổng cộng 5.340.000 đồng (năm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị D phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.250.000 đồng (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007644, ngày 25-5-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; bà D được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 1.050.000 đồng (một triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Lê Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trường hợp bản án 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 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

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV, TAND tỉnh TN;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Quốc Vũ