TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH CỬU** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2023/DS-ST
Ngày 10 tháng 7 năm 2023
V/v: "Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh B.

2. Bà Nguyễn Ngọc Cúc.

- **Thư ký phiên tòa**: Ông Phan Quyết Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai**: Bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2022/TLST–DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về "*Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 456/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chu Cẩm B, sinh năm 1974 và bà Lê Thị Phương T1, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Số nhà 90/3/9, đường C, phường Q, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1980; Nơi cư trú: khóm B, thị trấn T, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền của bà T1 ngày 08/12/2022, của ông B ngày 04/01/2023).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1973.

Nơi cư trú: Số 75B/6, tổ H, khu phố H, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Q, bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Q trình bày:*

Vào ngày 30/3/2018 và ngày 17/4/2018 ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 có ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thu T. Cụ thể là lô đất được đánh dấu số 83, diện tích 100m^2 và lô đất được đánh dấu số 101, diện tích 100m^2 thuộc một phần của thửa đất số 124, tờ bản đồ 106 xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 633790 ngày 17/08/2018. Giá chuyển nhượng của lô đất đánh dấu số 83 là số tiền 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng) và lô đất đánh dấu số 101 là số tiền 256.300.000đ (hai trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng); ngày 30/3/2018 và ngày 17/4/2018 ông B, bà T1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng của hai lô đất là 486.300.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) cho bà T, hai bên có lập biên bản nhận tiền và bà T đã ký xác nhận.

Sau khi hai bên ký hợp đồng ông B, bà T1 nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện cam kết trong hợp đồng nhưng bà T không chịu thực hiện. Đồng thời sau khi ông B, bà T1 tìm hiểu thì được biết thửa đất bà Nguyễn Thu T phân lô bán cho ông B, bà T1 là trái phép không được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên ông B, bà T1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/3/2018 giữa bà Nguyễn Thu T với ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 thuộc lô đất số 101, một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai và buộc bà T trả lại số tiền chuyển nhượng là 256.300.000đ (hai trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng). Ông B, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/4/2018 giữa bà Nguyễn Thu T với ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 thuộc lô đất số 83, một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai và buộc bà T trả lại số tiền chuyển nhượng là 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng). Ông B, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thu T đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc và cung cấp lời khai.*

****Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Về chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều: 239, 243, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 256, 260 và Điều 263 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Về chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 71, 72, 86, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà T không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung của vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 và hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 và bà Nguyễn Thu T; Buộc bà Nguyễn Thu T có trách nhiệm trả cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 tổng số tiền đã nhận của hai hợp đồng chuyển nhượng là 486.300.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng).

+ Về chi phí xem xét, thẩm định giá tại chỗ: bị đơn phải chịu theo quy định.

+ Về án phí: bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 có đơn khởi kiện về việc tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông B, bà T1 với bà Nguyễn Thu T. Ông B, bà T1 yêu cầu bà T phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận. Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T1 thì xác định quan hệ tranh chấp là "*Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*".

Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng thuộc xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu nơi có bất động sản chuyển nhượng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Q đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà T đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q và bà T theo quy định tại sự khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách đương sự: Ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 là người khởi kiện; bà Nguyễn Thu T là người bị kiện nên xác định ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 là nguyên đơn, bà Nguyễn Thu T là bị đơn.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Bà Nguyễn Thu T là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án tống đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[4.2] Xét hình thức hợp đồng:

Hai hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 và bà Nguyễn Thu T được xác lập ngày 30/3/2018 và ngày 17/4/2018, không có công chứng, chứng thực, đối chiếu với khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*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...*" và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định *"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…"*, do việc chuyển nhượng giữa ông B, bà T1 và bà T không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu về hình thức.

[4.3] Về nội dung hợp đồng:

Thửa đất 124, tờ bản đồ 106 xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai có diện tích 15.429,1m^2 trong đó có 1.697m^2 đất nuôi trồng T sản, 13.732,1m^2 đất rừng sản xuất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 633790 ngày 17/01/2018 và ngày 08/02/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị T.

Ngày 30/3/2018 và ngày 17/4/2018 bà Nguyễn Thu T ký hai hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1, thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho ông B, bà T1 diện tích mỗi lô 100m^2 vị trí đánh dấu lô số 83 và lô số 101 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ 106 xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Theo Điều 29 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 quy định: "*Không được công chứng, chứng thực, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của ủy ban nhân dân cấp tỉnh*".

Tại thời điểm ông B, bà T1 và bà T ký hai hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu để tách thửa đất nông nghiệp được thực hiện theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai diện tích tối thiểu để tách thửa đất nông nghiệp là 1000m^2. Như vậy, thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hai hợp đồng chuyển nhượng

một phần quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018, mỗi hợp đồng chuyển nhượng có diện tích 100m^2, không đủ điều kiện để tách thửa.

Theo văn bản số 4948/UBND ngày 19/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai phúc đáp Văn bản của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với nội dung: Bà Nguyễn Thu T chia tách thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106 xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai không thực hiện theo quy định. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 7235/QĐ-XPVPHC ngày 12/12/2018 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với bà Nguyễn Thu T về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích. Căn cứ Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 và Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp là 1000m^2, việc bà Nguyễn Thu T chia tách thửa đất nhỏ hơn 1000m^2 và không lập thủ tục theo quy định, thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo Văn bản số 2416/UBND-KT ngày 06/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai phúc đáp Văn bản của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai thể hiện: Căn Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp là 2000m^2, việc bà Nguyễn Thu T tách thửa đất thành nhiều thửa, mỗi thửa đất có diện tích từ 100m^2 đến 200m^2 và thỏa thuận với người chuyển nhượng là không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đất. Do đó, không đủ điều kiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Như vậy, việc phân đất nông nghiệp ra thành nhiều nền khi chưa được phép của chính quyền địa phương của bà T bán cho ông B và bà T1 là không được phép, không phù hợp quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng đất này là vô hiệu. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 và hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 vô hiệu có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Do hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 và hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 vô hiệu. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của hai hợp đồng theo biên bản nhận tiền ngày 30/3/2018 và biên bản nhận tiền ngày 17/4/2018 thể hiện bà Nguyễn Thu T đã nhận của ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 tổng số tiền 486.300.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu, bà trăm nghìn đồng). Do đó, ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 yêu cầu bà Nguyễn Thu T trả lại số tiền đã nhận là 486.300.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu, bà trăm nghìn đồng) là có căn cứ.

Về quyền sử dụng đất, căn cứ biên bản xem xét tại chỗ ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai thể hiện vị trí lô đất tranh chấp

không xác định được, phần lớn khu đất là ao nước và phần đất trống. Nguyên đơn ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 chưa nhận đất nên không phải trả lại diện tích đất.

Về bồi thường thiệt hại nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[4.5] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thu T: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 và bà Nguyễn Thu T. Buộc bà Nguyễn Thu T có trách nhiệm trả cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 tổng số tiền chuyển nhượng của hai hợp đồng là 486.300.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu, bà trăm nghìn đồng).

[5] Về chi phí tố tụng: Tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.600.000đ (một triệu, sáu trăm nghìn đồng) nguyên đơn ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 đã tạm ứng số tiền trên.

Xét, yêu cầu của ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thu T phải chịu toàn bộ chi phí này. Buộc bà Nguyễn Thu T phải thanh toán lại cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 số tiền là 1.600.000đ (một triệu, sáu trăm nghìn đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông B, bà T1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch mỗi hợp đồng là 300.000 đồng (hai hợp đồng là 600.000 đồng). Bà T phải trả lại cho ông B, bà T1 số tiền 486.300.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu, bà trăm nghìn đồng) nên bà T phải chịu thêm án phí có giá ngạch là 24.315.000 đồng (hai mươi bốn triệu, ba trăm mười lăm nghìn đồng). Như vậy tổng cộng bà T phải chịu án phí là 24.915.000 đồng (hai mươi bốn triệu, chín trăm mười lăm nghìn đồng).

Trả lại cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 122, 123, 131, 357, 423, 468, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 về việc "*Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng vô hiệu*" đối với bà Nguyễn Thu T.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m^2 đất được đánh số lô 83 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai) đã được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T và bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 ký kết ngày 17/4/2018.

Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 số tiền đã nhận là 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng).

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất (100 m^2 đất được đánh số lô 101 là một phần thửa 124, tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai) đã được bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thu T và bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 ký kết ngày 30/3/2018.

Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 số tiền đã nhận là 256.300.000đ (hai trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng).

2. Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thu T phải thanh toán lại cho ông Chu Cẩm B, bà Lê Thị Phương T1 số tiền là 1.600.000đ (một triệu, sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thu T phải nộp 24.915.000 đồng (hai mươi bốn triệu, chín trăm mười lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông B, bà T1 số tiền tạm ứng án phí 12.757.000đồng (mười hai triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số số 0004828 ngày 26/12/2022; 0004829 ngày 26/12/2022; 0004830 ngày 26/12/2022; số 0004831 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

4. 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 thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

5. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND H. Vĩnh Cửu;
- THA DS H. Vĩnh Cửu;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mạnh Tuấn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**