

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **20/2023/DS-ST**

Ngày: 27/4/2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ- TỈNH BÌNH PHƯỚC

Th phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Vũ Trung Th**
Ông Lê Văn Trung

Thư ký phiên tòa: **Bà Hồ Thị Bình** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: **Bà Đỗ Thị Hương** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26, 27/4/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2022/TLST-DS ngày 31/5/2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXST-DS ngày 20/3/2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Chị Đặng Thị Th**, sinh năm 1990;

* Bị đơn: **Ông Lưu Đình Đ**, sinh năm 1964

Bà Trần Thị H, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Phước Tân, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Ngô Văn Th, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp 6, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 12/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/5/2022, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn chị Đặng Thị Th trình bày:

Vào ngày 08/5/2015, chị Đặng Thị Th cùng chồng là anh Ngô Văn Th, sinh năm 1988 (hiện tại đã ly hôn) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H thửa đất có diện tích 406,1 m², tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất), đất có vị trí xác định: Phía Đông dài 50m giáp đất ông Đồng, Phía Nam rộng 08 m giáp đất ông Đồng, Phía Tây dài 50m giáp đường nhà văn hóa ấp Phước Tân, Phía Bắc rộng 06m giáp đường ĐT751. Giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, chị Đặng Thị Th đã giao đủ số tiền 170.000.000 đồng cho ông Đồng, bà Huệ, được Ban ấp Phước Tân xác nhận.

Năm 2018, chị Đặng Thị Th xây nhà trên đất, ông Đ là người trực tiếp chỉ ranh đất cho chị Đặng Thị Th xây nhà, chị Đặng Thị Th sử dụng đất và nhà ổn định đến nay không tranh chấp với ai.

Năm 2019, chị Đặng Thị Th và anh Ngô Văn Th ly hôn. Năm 2021, anh Th, chị Th thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, theo đó, chị Th trả cho anh Th số tiền 600.000.000 đồng, còn chị Th được quyền sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất và căn nhà nói trên; đồng thời, anh Th đã giao lại toàn bộ phần đất và nhà nói trên cho chị Th, cam kết không tranh chấp về tài sản chung của vợ chồng.

Ngày 06/4/2021, UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ (O)/06156/ Tân Phước đối với thửa số 441, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.000m² cho ông Lưu Đình Đ và bà Trần Thị H. Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất, ông Đ, bà H không làm thủ tục để sang nhượng cho chị Đặng Thị Th như thỏa thuận.

Nay chị Đặng Thị Th khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) giữa chị Đặng Thị Th với vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H ngày 08/5/2015, đối với thửa đất có diện tích 406,1 m², tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Trường hợp đất nằm trong quy hoạch làm đường, không thể chuyển nhượng được do vi phạm điều cấm phải tuyên vô hiệu Hợp đồng CNQSD đất giữa chị Th với vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H ngày 08/5/2015 thì chị Th yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phải trả bồi thường giá trị đất và nhà theo giá thị trường hiện nay.

*** Bị đơn ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H cùng thống nhất trình bày:**

Việc ký Hợp đồng CNQSD đất, diện tích đất, thời điểm chuyển nhượng, vị trí đất sang nhượng ... như như chị Đặng Thị Th trình bày nói trên là đúng với thực tế. Việc sang nhượng đất nhưng không làm thủ tục sang tên được là vì: Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất, chưa biết vị trí hành lang đường ở đâu;

sau khi giao đất giao tiền, được cấp Giấy CNQSD đất mới biết đất sang nhượng cho anh Th, chị Th nằm trong hành lang lộ giới, không được phép tách thửa.

Nay chị Th khởi kiện với nội dung như trên thì ông Đ, bà H đồng ý hủy hợp đồng, đồng thời ông Đ, bà H sẽ đổi cho chị Th phần đất liền kề phía sau thửa đất mà ông Đ, bà H và chị Th đang sử dụng có chiều ngang 07 m, chiều sâu khoảng 30m, đồng thời hỗ trợ thêm cho chị Th số tiền 200.000.000 đồng để xây dựng nhà ở mới. Trường hợp chị Đặng Thị Th không đồng ý, ông Đ bà H đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

*** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn Th trình bày:***

Anh Ngô Văn Th và chị Đặng Thị Th trước đây là vợ chồng, đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 81/2019/QĐST-HNGĐ ngày 12/4/2019 của TAND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Năm 2021, anh Ngô Văn Th và chị Đặng Thị Th đã phân chia tài sản chung của vợ chồng. Tài sản phân chia có nguồn gốc vào ngày 08/5/2015, anh Ngô Văn Th, chị Đặng Thị Th có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H đất tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, anh Ngô Văn Th, chị Đặng Thị Th đã giao đủ số tiền 170.000.000 đồng cho ông Đ, bà H. Năm 2018, anh Ngô Văn Th và chị Th xây nhà trên đất, năm 2019, chị Th và anh Ngô Văn Th ly hôn. Đầu năm 2021, anh Ngô Văn Th và chị Th thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng, anh Ngô Văn Th nhận số tiền các khoản tương đương khoảng 600.000.000 đồng, anh Ngô Văn Th đã giao lại toàn bộ nhà, đất (nhận sang nhượng từ ông Đ và bà H) cho chị Th toàn quyền sử dụng, sở hữu và định đoạt, cam kết không tranh chấp về tài sản chung của vợ chồng. Kể từ năm 2021 đến nay anh Ngô Văn Th không còn liên quan đến phần tài sản nêu trên.

Nay giữa chị Th và ông Đ, bà H xảy ra tranh chấp đối với phần đất và nhà nói trên không có ý kiến, yêu cầu gì, do bận công việc, nên anh Ngô Văn Th xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật nêu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Th, tuyên Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa chị Đặng Thị Th, anh Ngô Văn Th và vợ chồng bà Trần Thị H, ông Lưu Đình Đ là vô hiệu do vi phạm điều cấm

của pháp luật; tiến hành giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc chị Th hoàn trả lại phần đất có diện tích 406,1 m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H; buộc ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H trả cho chị Đặng Thị Th số tiền 170.000.000 đồng (tiền thanh toán giá trị quyền sử dụng đất ban đầu), cùng với giá trị căn nhà và những tài sản trên đất mà chị Th đã xây dựng là 488.444.900 đồng và 50% phần giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất là 1.459.600.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Th:

Ngày 08/5/2015, chị Đặng Thị Th cùng chồng là Ngô Văn Th, sinh năm 1988 (đã ly hôn năm 2019) có ký Hợp đồng CNQSD đất với vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H thừa đất có diện tích 406,1 m², thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Sau khi ly hôn, anh Ngô Văn Th và chị Đặng Thị Th thỏa thuận phân chia tài sản chung, theo đó, chị Đặng Thị Th hoàn trả cho anh Ngô Văn Th số tiền 600.000.000 đồng, đồng thời anh Ngô Văn Th giao cho chị Đặng Thị Th được quyền sử dụng, sở hữu phần đất 406,1 m² và tài sản gắn liền với đất kể từ năm 2021 đến nay. Các tình tiết, nội dung trên là có thật, được các đương sự thừa nhận trước đây và tại phiên tòa.

Về hình thức của hợp đồng:

Ngày 08/5/2015, chị Đặng Văn Th và chồng là anh Ngô Văn Th nhận chuyển nhượng diện tích đất 406,1 m² của vợ chồng ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H, khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất, các bên chỉ lập giấy sang nhượng viết tay, có người làm chứng nhưng không có công chứng, chứng thực. Vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, anh Th, chị Th đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng 170.000.000 đồng cho ông Đ, bà H và ông Đ, bà H cũng đã giao đất cho anh Th, chị Th quản lý, sử dụng từ năm 2015 đến nay.

Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nên hợp đồng chuyển nhượng này tuy có vi phạm về hình thức nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Về nội dung: Phần đất có diện tích 406,1 m² thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã

được cấp Giấy CNQSD đất số (O)/06156/ Tân Phước ngày 08/01/2020 nằm hoàn toàn trong hành lang đường quy hoạch 26m, là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014:

“... 2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy CNQSD 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 Th 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...”

Theo kết quả trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú: Căn cứ điều kiện tách thửa đất đối với các thửa đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước tại Điều 7 (Theo Quy hoạch sử dụng đất của huyện Đồng Phú đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt) thì diện tích đất 406,1 m² theo Mảnh trích đo số 014, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú ký ngày 16/9/2022 thuộc quy hoạch đất giao thông – đất phi nông nghiệp) và không đủ điều kiện quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước (diện tích tối thiểu để tách thửa là 1.000 m² đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm).

Từ những căn cứ trên, có cơ sở kết luận Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa chị Đặng Thị Th, anh Ngô Văn Th và ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H đối với diện tích 406,1 m² nói trên có nội dung vi phạm điều cấm của luật. Do đó, cần tuyên Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa chị Đặng Thị Th, anh Ngô Văn Th và ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H đối với diện tích 406,1 m² ngày 08/5/2015 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là phù hợp.

Xác định lỗi của các bên trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu: Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, cả ông Đ, bà H và chị Th không biết được phần đất chuyển nhượng bị quy hoạch làm đường giao thông nông thôn nên đã ký kết hợp đồng, đây là lỗi khách quan. Tuy nhiên, các bên biết được đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất nhưng vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến hậu quả hợp đồng bị vô hiệu, đây là lỗi chủ quan của ông Đ, bà H và chị Th nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại xảy ra.

[2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

Tại phiên tòa, chị Đặng Thị Th và ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H thống nhất hủy Hợp đồng CNQSD đất do không tách thửa và không sang tên trong Giấy CNQSD đất; chị Đặng Thị Th yêu cầu Tòa án buộc ông Lưu Đình Đ và bà Trần Thị H phải trả lại số tiền 2.118.044.900 đồng (là tổng giá trị quyền sử dụng đất, nhà và các tài sản gắn liền

với quyền sử dụng đất). Ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H thống nhất đòi cho chị Đặng Thị Th phần đất liền kề có chiều ngang 07 m, chiều sâu khoảng 30m, đồng thời hỗ trợ thêm cho chị Th số tiền 200.000.000 đồng để xây dựng nhà ở mới.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H không thống nhất với kết quả định giá tài sản nhưng sau khi được hướng dẫn để mời cơ quan khác định giá thì ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H không thực hiện và không cung cấp được căn cứ chứng minh kết quả định giá không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng mức giá do Hội đồng định giá tài sản đã quyết định để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Chị Đặng Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ, bà H diện tích đất 406,1 m² theo Mảnh trích đo số 014, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú ký ngày 16/9/2022 đã nhận chuyển nhượng; ông Đ, bà H trả lại số tiền mà chị Th đã thanh toán (là 170.000.000 đồng) cùng với giá trị căn nhà và những tài sản trên đất mà chị Th đã xây dựng là 488.444.900 đồng.

Đối với phần giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất là 1.459.600.000 đồng, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại, nên cần buộc ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H liên đới bồi thường thiệt hại cho chị Đặng Thị Th số tiền là 729.800.000 đồng.

Tổng số tiền ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H liên đới hoàn trả cho chị Đặng Thị Th là 1.388.244.900 đồng.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trình bày về hướng giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp, được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, xác định anh Ngô Văn Th tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, anh Ngô Văn Th không có yêu cầu liên quan đến vụ án, nên không xem xét giải quyết. Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do tài sản chung của vợ chồng đã tự thỏa thuận chia nên cần buộc chị Th thực hiện nghĩa vụ và hưởng quyền phát sinh từ Hợp đồng CNQSD đất mà không buộc anh Ngô Văn Th phải liên đới thực hiện nghĩa vụ hoặc hưởng quyền nếu có phát sinh.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Th được Tòa án chấp nhận nên ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 09, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Th.

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất được ký giữa chị Đặng Thị Th, anh Ngô Văn Th và ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H đối với phần đất có diện tích 406,1 m² (một phần thửa số 441, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy CNQSD đất số (O)06156/ Tân Phước ngày 08/01/2020) vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Buộc chị Đặng Thị Th phải trả lại cho ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phần đất có diện tích 406,1 m² (một phần thửa số 441, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy CNQSD đất số (O) 06156/ Tân Phước ngày 08/01/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

(Vị trí, kích thước, diện tích...được thể hiện theo Ảnh trích đo số 014, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú ký ngày 16/9/2022 kèm theo Bản án này).

Buộc ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phải liên đới trả cho chị Đặng Thị Th tổng số tiền giá trị quyền sử dụng đất đã nhận, giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại là 1.388.244.900 đồng *(một tỷ ba trăm tám mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm đồng)*

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 53.647.347 đồng.

Hoàn lại cho bà Đặng Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0018832 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án 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 thi hành 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.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Bà Đặng Thị Th, ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Ngô Văn Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung

**TH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Với Th phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Lê Văn Trung.**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Vũ Trung Th**

Ông Lê Văn Trung

Căn cứ vào Điều 264 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Vào hồi 08 giờ 00 ngày 27/4/2023, tại phòng nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành nghị án đối với vụ án thụ lý số 44/2022/TLST- DS ngày 31/5/2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Chị Đặng Thị Th**, sinh năm 1990;

* Bị đơn: **Ông Lưu Đình Đ**, sinh năm 1964

Bà Trần Thị H, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Phước Tân, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Ngô Văn Th, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp 6, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Nội dung

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và biểu quyết về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Th.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa chị Đặng Thị Th, anh Ngô Văn Th và ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H đối với phần đất có diện tích 406,1 m² (một phần thửa số 441, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (O)06156/ Tân Phước ngày 08/01/2020) vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Buộc chị Đặng Thị Th phải trả lại cho ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phần đất có diện tích 406,1 m² (một phần thửa số 441, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại đội 1, ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (O)06156/ Tân Phước ngày 08/01/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

(Vị trí, kích thước, diện tích...được thể hiện theo Mảnh trích đo số 014, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú ký ngày 16/9/2022 kèm theo Bản án này).

Buộc ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phải liên đới trả cho chị Đặng Thị Th tổng số tiền giá trị quyền sử dụng đất đã nhận, giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại là 1.388.244.900 đồng *(một tỷ ba trăm tám mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm đồng)*

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 53.647.347 đồng.

Hoàn lại cho bà Đặng Thị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0018832 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án 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 thi hành 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.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Bà Đặng Thị Th, ông Lưu Đình Đ, bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Ngô Văn Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kết quả biểu quyết: 3/3 nhất trí

Biên bản kết thúc lúc 11 giờ 00 ngày 27/4/2023, được thông qua và thống nhất ký tên.

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa