

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 39 /2024/DS-ST
Ngày: 30-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Ngô Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Huy Xuân.

2. Ông Trần Văn Hoa.

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Hiệp – Thư ký Tòa nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên toà:
Bà Ngô Thị Hồng Phương – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa nhân dân huyện Châu Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46A/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Trần Đình T1, sinh năm 1937; Địa chỉ: Tổ E, thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1948; Địa chỉ: Tổ E, thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

3. Anh Trần Đình N, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ E, thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Chị Trần Thị N1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ B, thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Chị Trần Thị Thanh N2; sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ C, thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ngô Thị T trình bày:

Ngày 09/11/2020 chị Trần Thị N1 có vay của bà T số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thời hạn trả là ngày 25/11/2020; có thỏa thuận về lãi suất nhưng không ghi vào giấy tờ. Đến ngày 06/11/2011, chị Trần Thị N1 vay thêm của bà T 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), có thỏa thuận về lãi suất nhưng không ghi vào giấy tờ.

Ngày 06/06/2022 gia đình ông T1 gồm có ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 (viết tắt: hộ ông L) có ký giấy viết tay “Giấy bán đất” bán cho bà T 448m² (ngang 16m, dài 28m) nằm trong tổng diện tích khoảng 2.200m² (đất chưa được cấp giấy chứng nhận), thửa đất số 20, tờ bản đồ số 158, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với giá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Cùng ngày bà T giao cho hộ ông T1 số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Đồng thời hộ ông T1 đồng ý cán trừ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) mà chị Trần Thị N1 vay của bà T. Số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) hẹn sau 06 (sáu) tháng sau khi hộ ông T1 hoàn tất thủ tục làm sổ đỏ và tách thửa, hai bên ra công chứng chuyển nhượng sang tên thì bà T sẽ thanh toán hết. Trường hợp hộ ông T1 không hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng thì phải trả số tiền đã nhận và khoản tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng kể từ ngày nhận tiền.

Sau khi hết thời hạn 06 (sáu) tháng, bà T đến nhà gia đình ông T1 để yêu cầu làm thủ tục công chứng sang tên thì hộ ông T1 nói với bà T vẫn chưa làm xong thủ tục giấy tờ, đồng thời hai bên thống nhất gia hạn thêm thời gian 03 (ba) tháng.

Hết thời gian gia hạn nhưng hộ gia đình ông T1 vẫn không cung cấp được bất cứ giấy tờ gì để thực hiện việc chuyển nhượng đất nêu trên nên bà T đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T1 trả lại cho bà T số tiền là 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng), đồng thời phải trả số tiền lãi theo như thỏa thuận tại “Giấy bán đất” ngày 06/06/2022. Tuy nhiên, hộ gia đình ông T1 không đồng ý.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng “Giấy bán đất” ngày 06/06/2022; Buộc hộ gia đình ông T1 gồm: ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 phải hoàn trả bà T số tiền đã nhận là 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 06/01/2023 đến ngày 06/01/2024 là 171.360.000 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng). Tổng cộng số tiền hộ gia đình ông T1 phải trả là 2.271.360.000 đồng (Hai tỷ hai trăm bảy mươi một triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng).

Tại phiên tòa, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/6/2022 và yêu cầu ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 phải liên đới hoàn trả cho bà Ngô

Thị T số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2023 đến ngày xét xử (30/7/2024) là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền hộ ông T1 phải trả là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng); đồng thời buộc chị Trần Thị N1 phải hoàn trả cho bà Ngô Thị T số tiền đã vay là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2023 đến ngày xét xử (30/7/2024) là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền chị Trần Thị N1 phải trả là 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

2. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 cùng trình bày:

Các bị đơn xác nhận ngày 06/6/2022, gia đình bị đơn gồm có ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 cùng ký “Giấy bán đất” với bà Ngô Thị T như nguyên đơn đã trình bày. Theo đó, các bị đơn bán cho bà T 448m² (ngang 16m, dài 28m) nằm trong tổng diện tích đất khoảng 2.200m² (chưa được cấp giấy chứng nhận) thửa số 20, tờ bản đồ số 158, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giá mua bán là 2.400.000.000đ; bà T thanh toán trước 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Đồng thời hai bên thống nhất cân trừ nợ 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho chị Trần Thị N1 đã vay của bà Ngô Thị T trước đó. Tổng cộng bà T đã thanh toán trước 2.100.000.000đ. Số tiền còn lại 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) hai bên hẹn sau 06 (sáu) tháng sau khi hộ ông T1 hoàn tất thủ tục làm sổ đỏ và tách thửa, sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà T sẽ trả đủ.

Tuy nhiên, do nhà nước ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên nên gia đình ông không thực hiện được cam kết tách thửa sang tên cho bà T theo thỏa thuận tại giấy bán đất ngày 06/6/2022 nêu trên.

Nay, hộ ông Trần Đình T1 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu bà Ngô Thị T tiếp tục thực hiện việc mua bán đất giữa hai bên theo “Giấy bán đất” ký ngày 06/6/2022. Thời hạn chuyển nhượng đất, khi nào gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 158 tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì hai bên tiến hành công chứng chuyển nhượng.

Đối với khoản tiền vay thì chị N1 thừa nhận có vay của bà T 600.000.000 đồng như bà T trình bày. Chị N1 đã trả một vài tháng tiền lãi theo thỏa thuận nhưng vì đã lâu nên chị không nhớ đã trả mấy tháng và đã trả bao nhiêu tiền. Chị N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền lãi đã trả cho bà T. Do chị N1 đã đồng ý cân trừ khoản tiền vay này vào tiền mua bán đất và hiện nay chị không có tiền nên chị N1 không đồng ý trả lại cho bà T.

3. Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2022 ký kết giữa bà T và hộ gia đình ông T1 giao dịch đối với diện tích đất 448m² (ngang 16m, dài 28m) chưa được cấp giấy chứng nhận nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự nên theo quy định tại Điều 122 và 407 Bộ luật dân sự, hợp đồng ngày 06/6/2022 ký kết giữa hai bên bị vô hiệu. Căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/06/2022 giữa bà Ngô Thị T với ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2; Buộc ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Ngô Thị T số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng); Buộc chị Trần Thị N1 có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị T số tiền là 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng). Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền bị đơn đã vay của nguyên đơn. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trần Đình T1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 06/6/2022 hộ gia đình ông T1 (gồm có ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2) ký giấy viết tay “Giấy bán đất” cho bà Ngô Thị T. Theo đó, hộ ông T1 bán cho bà T 448m² (ngang 16m, dài 28m) nằm trong tổng diện tích khoảng 2.200m² (đất chưa được cấp giấy chứng nhận) của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 158, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Bà T đã thanh toán cho hộ ông T1 số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) hộ ông T1 căn trừ từ số tiền mà chị Trần Thị N1 đang vay của bà T. Hai bên thống nhất 06 (sáu) tháng sau kể từ ngày ký, hộ ông T1 sẽ hoàn tất thủ tục để

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa thì sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên, đồng thời bà T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Sau đó hai bên gia hạn thời gian chuyển nhượng thêm 03 tháng (tức là đến ngày 06/3/2023) hộ ông T1 phải làm xong thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên hết thời gian gia hạn hộ ông T1 vẫn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Cho rằng hộ ông T1 vi phạm cam kết chuyển nhượng đất nên bà T khởi kiện yêu cầu tòa án hủy “Giấy bán đất” ngày 06-6-2022 và buộc ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 liên đới trả cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2023 đến ngày xét xử là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng);

Yêu cầu chị N1 trả lại số tiền đã vay 600.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2023 đến ngày xét xử là 80.000.000 đồng (T2 mươi triệu đồng).

Bị đơn hộ ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T mà yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận viết tay đã ký kết.

Chị N1 cũng thống nhất với ý kiến của hộ gia đình ông T1, xác định số tiền vay 600.000.000đ đã được chuyển thành tiền mua bán đất nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn:

[3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng:

- Về hình thức của hợp đồng: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều khoản về vị trí, diện tích đất và giá trị hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng: Xét thấy, đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 158 tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa được cấp giấy chứng nhận nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đất chưa có giấy chứng nhận nhưng vẫn ký hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự nên theo quy định quy định tại Điều 122 và 407 Bộ luật dân sự, hợp đồng ngày 06/6/2022 ký kết giữa hai bên bị vô hiệu.

Từ phân tích trên, có căn cứ khẳng định hợp đồng ngày 06/6/2022 ký kết giữa hai bên bị vô hiệu, căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2022 giữa ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 với bà Ngô Thị T.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Xét thấy, hợp đồng ngày 06/6/2022 bị vô hiệu là do lỗi của hai bên nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử buộc ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Ngô Thị T số tiền đã nhận là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Về tiền lãi: Xét hợp đồng ngày 06/6/2022, hộ ông T1 cam kết nêu trong thời gian 06 tháng và sau đó gia hạn 03 tháng sẽ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận và tách thửa chuyển nhượng cho bà T thì sẽ trả tiền đã nhận và lãi theo mức lãi suất ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay hộ ông T1 vẫn không bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được là vi phạm cam kết. Do đó, bà T yêu cầu hộ ông T1 phải trả tiền lãi tính từ ngày 06/3/2023 đến ngày xét xử 30/7/2024 (chỉ tính tròn 01 năm 04 tháng) là có căn cứ chấp nhận. Do các bên không thống nhất mức lãi suất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, mức lãi suất được tính 10%/năm. Hộ ông T1 phải trả lãi cho bà T $1.500.000.000đ \times (01 \text{ năm } 04 \text{ tháng}) \times 10\%/năm$ là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị Trần Thị N1 trả lại số tiền đã vay: Chị N1 thừa nhận có vay của bà T 600.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận, mục đích vay để đáo hạn ngân hàng và thời hạn không xác định. Sau đó bà T và chị N1 cùng gia đình đã thỏa thuận cần trừ số tiền vay này vào việc bà T mua diện tích đất trên của gia đình chị N1. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo như nhận định ở trên nên yêu cầu của bà T buộc chị N1 phải trả lại số tiền đã vay là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc chị Trần Thị N1 phải trả cho bà Ngô Thị T 600.000.000 đồng nợ gốc và lãi tính từ ngày 06/3/2023 đến ngày xét xử 30/7/2024 là $600.000.000đ \times (01 \text{ năm } 04 \text{ tháng}) \times 10\%/năm$ là 80.000.000 đồng. Tổng cộng: 680.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả 1.700.000.000 đồng là 63.000.000 đồng; Tuy nhiên, ông T1 và bà Đ được miễn án phí do là người cao tuổi nên anh N, chị N1, chị N2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 3/5 của án phí có giá ngạch là 37.800.000 đồng; Chị Trần Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả 680.000.000 đồng là 31.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 123, 131, 407, 502 và Điều 466, 468, Bộ luật dân sự 2015 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng vay tài sản”,

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/06/2022 giữa bà Ngô Thị T với ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2.

- Buộc ông Trần Đình T1, bà Trương Thị Đ, anh Trần Đình N, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị Thanh N2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Ngô Thị T số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

- Buộc chị Trần Thị N1 có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị T số tiền là 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông Trần Đình T1 và bà Trương Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

- Anh Trần Đình N3, chị Trần Thị N1 và chị Trần Thị Thanh N2 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 37.800.000đ (Ba mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Chị Trần Thị N1 phải nộp 31.200.000đ (ba mươi một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho bà Ngô Thị T 38.714.000đ (Ba mươi tám nghìn bảy trăm mười bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001743 ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, 7b 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Châu Đức;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Ngô Thị Thu Hiền