

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày 23/01/2025
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Quách Trung Sơn

Ông Huỳnh Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 23 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2024/TLST-DS ngày 19 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 396/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 305/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hoàng M**, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Khu phố Bình Tịnh, thị trấn B, huyện C, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1965 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp Phong Thuận, xã T, Tp. M, tỉnh T.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Cẩm V**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Chị **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Anh **Nguyễn Hoàng G**, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/01/2023, quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Tr là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 01/7/2020, bà Nguyễn Thị Cẩm V cùng chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G có vay của bà Nguyễn Thị Hoàng M số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo khoản vay bà V, chị N và anh G có đưa cho bà M một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 283632, số vào sổ cấp GCN CS07706 ngày 25/6/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Cẩm V giữ. Đến ngày 21/7/2020 bà V hỏi bà M “Chị có mua đất không, nếu chị đồng ý mua tôi sẽ cắt 1.000m² trong diện tích đất 1.954,2m² bán cho chị với giá 1.300.000.000 đồng”. Bà M đồng ý mua đất với điều kiện chuyển 200.000.000 đồng tiền vay thành tiền mua đất và ngày 21/7/2020 bà M tiếp tục đưa cho bà V 200.000.000 đồng có bà V, chị N ký tên nhận tiền. Ngày 04/5/2022 bà M đưa cho chị N 100.000.000 đồng chị N ký tên nhận tiền tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022. Ngày 09/6/2022 bà M đưa cho bà V và chị N 150.000.000 đồng có bà V, chị N ký tên tại giấy thỏa thuận mua bán đất đai ngày 09/6/2022. Tổng cộng bà M đã đưa cho bà V, chị N 650.000.000 đồng, sau khi giao tiền bà M nhiều lần yêu cầu bà V, chị N đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà M sẽ trả tiếp số tiền 650.000.000 đồng còn lại nhưng bà V, chị N và anh G không thực hiện.

Do đó, bà M yêu cầu bà V, chị N và anh G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.000m² nằm trong thửa 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m², tọa lạc Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, tỉnh T, với giá 1.300.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Bà M đồng ý trả tiếp số tiền 650.000.000 đồng cho bà V, chị Ngân, anh G và bà M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, trường hợp Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022 vô hiệu thì bà M yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà V, chị Ngân, anh G trả số tiền 650.000.000 đồng và 161.850.000 đồng tiền lãi (Lãi suất: 0,83%/tháng x 30 tháng x 650.000.000 đồng = 161.850.000 đồng) vì đã vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bà Mai.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến bằng văn bản về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang phát biểu về trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền và thời hạn xét xử, người tiến hành tố tụng

và người tham gia tố tụng tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu buộc bà V, chị N và anh G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m². Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà V, chị N vô hiệu. Buộc bà V, chị N trả cho bà M số tiền 550.000.000 đồng. Buộc bà M trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 269 cho các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà V, chị N và anh G đối với phần đất 1.000m² nằm trong thửa 269, tờ bản đồ số 14, tọa lạc Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, tỉnh T nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà V, chị Ngân, anh G và ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không có mặt tại phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 01/7/2020, bà V, chị N có vay của bà M số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo khoản vay bà V, chị N và anh G có đưa cho bà M một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 283632, số vào sổ cấp GCN CS07706 ngày 25/6/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Cẩm V giữ. Đến ngày 21/7/2020 bà V và bà M thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m² nằm trong thửa đất diện tích 1.954,2m² với giá 1.300.000.000 đồng và chuyển 200.000.000 đồng tiền vay thành tiền mua đất. Ngày 21/7/2020 bà M tiếp tục đưa cho bà V 200.000.000 đồng có bà V, chị N ký tên nhận tiền. Ngày 04/5/2022 bà M đưa cho chị N 100.000.000 đồng chị N ký tên nhận tiền tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022. Ngày 09/6/2022 bà M đưa cho bà V và chị N 150.000.000 đồng có bà V, chị N ký tên tại giấy thỏa thuận mua bán đất đai ngày 09/6/2022. Tổng cộng bà M đã đưa cho bà V, chị N 650.000.000 đồng, sau khi giao tiền bà M nhiều lần yêu cầu bà V, chị N đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà M sẽ trả tiếp số tiền 650.000.000 đồng còn lại nhưng bà V, chị N và anh G không thực hiện nên bà M yêu cầu bà V, chị N và anh G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.000m² nằm trong thửa 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m², tọa lạc Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, tỉnh T. Bà M đồng ý trả tiếp số tiền 650.000.000 đồng cho bà V, chị Ngân, anh G và bà M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Xét nội dung của hợp đồng: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022, thể hiện bà V, chị N có chuyển nhượng cho bà M 1.000m², nằm trong thửa số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m², giáp lộ nhựa với giá 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng không thể hiện chiều dài tứ cận, vị trí cụ thể của phần đất được chuyển nhượng nằm ở đâu trong thửa đất diện tích 1.954,2m². Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2024 bà M xác định bà cũng không biết phần đất 1.000m² bà V chuyển nhượng có chiều dài, chiều ngang bao nhiêu, bà V chỉ nói phần đất chuyển nhượng cho bà có cạnh giáp lộ nhựa, để lại phần đất phía sau giáp đường đal do có mồ mả ông bà và căn nhà bà V đang ở. Ngoài ra thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m² có nguồn gốc là thửa đất 1816, tờ bản đồ số HCC5, diện tích 1.816m², do UBND huyện Cái Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/2001 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Cẩm V, thời điểm hộ bà V được cấp giấy thì thành viên trong hộ gồm có bà Hứa Thị Khá, Nguyễn Thị Cẩm V, Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà V, chị N ký tên là không đầy đủ chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Bà M cho rằng bà đã giao số tiền 650.000.000 đồng nhưng đến nay bà V, chị N không thực hiện thủ tục sang tên và cũng không giao phần đất trên cho bà quản lý. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/5/2022 mặc dù được xác lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) quy định: *“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”*. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Bà M thừa nhận bà chỉ giao cho bà V, chị N số tiền 650.000.000 đồng (bằng ½ giá trị phần đất chuyển nhượng) và bà V, chị N cũng chưa giao phần đất trên cho bà quản lý, canh tác nên các bên vẫn chưa thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì giao dịch giữa bà V, chị N và bà M không đủ điều kiện để được công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2020 sẽ bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị trường hợp Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bà V, chị N và anh G liên đới trả số tiền 650.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/7/2022 đến ngày 14/01/2024 là 161.850.000 đồng ($30 \text{ tháng} \times 10/\text{năm} \times 650.000.000 \text{ đồng} = 161.850.000 \text{ đồng}$). Xét thấy, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 (không được công chứng, chứng thực) thể hiện bà V và chị N có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m², tọa lạc Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, tỉnh T để đảm bảo số tiền vay 200.000.000 đồng và bà M đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Tại biên nhận tiền ngày 21/7/2020 có nội dung thể hiện bà V, chị Ngân, anh G chuyển nhượng thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m² cho bà M với số tiền 200.000.000 đồng, bà V, chị N đã nhận đủ 200.000.000 đồng và ký tên. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022 trang phía sau hợp đồng có nội dung “*Hai đợt 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)*” có chị N ký tên. Tại giấy thỏa thuận mua bán đất đai ngày 09/6/2022 có nội dung: “*Bên B giao trước cho bên A số tiền đặt cọc là 50.000.000 + 50.000 đồng. (Bằng một trăm triệu đồng năm mươi triệu đồng)*”. Do đó, có cơ sở xác định ngày 21/7/2020 bà V, chị N thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.954,2m² nên có nhận của bà M 200.000.000 đồng. Ngày 04/5/2022 bà V, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 1.000m², nằm trong thửa đất trên nên có nhận tiền hai lần 100.000.000 đồng, chị N là người ký nhận. Đối với giấy thỏa thuận ngày 09/6/2022, mặc dù phần nội dung giao tiền chữ số ghi không đúng với chữ viết nhưng phần chữ viết cũng thể hiện bên bà M đã giao 150.000.000 đồng có bà V ký nhận, cộng với 200.000.000 đồng tiền vay ngày 10/3/2020 thì bà V, chị N đã nhận của bà M tổng cộng 650.000.000 đồng nên có nghĩa vụ liên đới trả số tiền này cho bà Mai.

Đối với yêu cầu buộc bà V, chị N và anh G phải trả tiền lãi tính từ ngày 09/7/2022 đến ngày 14/01/2024 là 161.850.000 đồng ($30 \text{ tháng} \times 10/\text{năm} \times 650.000.000 \text{ đồng} = 161.850.000 \text{ đồng}$) do phía bị đơn vi phạm hợp đồng dẫn đến vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, cả hai bên đều kéo dài thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên và giao tiền, tính đến ngày 09/6/2022 (là lần giao tiền cuối cùng) bà M cũng chỉ thực hiện được ½ nghĩa vụ trong giao dịch nên cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Mặc khác, tại các văn bản thỏa thuận giữa bà M và bà V, chị N không thể hiện thời hạn phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở xác định thời điểm vi phạm nghĩa vụ của bị đơn để tính lãi chậm trả như nguyên đơn yêu cầu.

[4] Đối với yêu cầu anh G có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 650.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Vì tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, biên nhận nhận tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy thỏa thuận

mua bán đất đai thì người ký nhận tiền là bà V và chị Ngân, anh G không có ký tên nên không có nghĩa vụ phải liên đới trả số tiền trên.

[5] Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà M đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 283632, số vào sổ cấp GCN CS07706 ngày 25/6/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Cẩm V nên có nghĩa vụ phải trả lại cho các bị đơn, bà V, chị N có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền 650.000.000 đồng.

[6] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã đóng tạm ứng 1.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí này.

[7] Án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết số 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.

[8] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo qui định tại các điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điều 157, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, điều 122, điều 129, điều 131 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoàng M về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hoàng M với bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng M số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Hoàng M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi tính theo mức lãi suất do pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng M trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 283632, số vào sổ cấp GCN CS07706 ngày 25/6/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Cẩm V.

2. Không chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G liên đới trả tiền lãi chậm trả 161.850.000đ (Một trăm sáu mươi một triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Hoàng M phải chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền đã đóng nên xem như thi hành xong.

4. Án phí: Bà Nguyễn Thị Hoàng M phải chịu 8.392.500đ (Tám triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014887 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nên phải đóng tiếp số tiền 8.092.500đ (Tám triệu, không trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N phải chịu 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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 Tiền Giang;
- VKSND Cái Bè;
- CCTHADS Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn

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

Đặng Thị Thảo Lan

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 11 giờ 20 phút, ngày 14 tháng 01 năm 2025.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Quách Trung Sơn

Ông Huỳnh Văn Dũng

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 57/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hoàng M**, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Khu phố Bình Tịnh, thị trấn B, huyện C, tỉnh T .

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Ấp Phong Thuận, xã T, Tp. M, tỉnh T.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Cẩm V**, sinh năm 1975.

Chị **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1997.

Anh **Nguyễn Hoàng G**, sinh năm 1999.

Nơi cư trú: Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1973.

Nơi cư trú: Ấp Mỹ Hòa, xã A, huyện C, T.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC
VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điều 157, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, điều 122, điều 129, điều 131 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Thông nhất 3/3 (100%).

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoàng M về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022.

Thông nhất 3/3 (100%).

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Hoàng M với bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng M số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Hoàng M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi tính theo mức lãi suất do pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Thông nhất 3/3 (100%).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng M trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 283632, sổ vào sổ cấp GCN CS07706 ngày 25/6/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Thông nhất 3/3 (100%).

4. Không chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Hoàng G liên đới trả tiền lãi chậm trả 161.850.000đ (Một trăm sáu mươi một triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Thông nhất 3/3 (100%).

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Hoàng M phải chịu tiền xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền đã đóng nên xem như thi hành xong.

Thông nhất 3/3 (100%).

6. Án phí: Bà Nguyễn Thị Hoàng M phải chịu 8.392.500đ (Tám triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0014887 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nên phải đóng tiếp số tiền 8.092.500đ (Tám triệu, không trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Kim N phải chịu 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Thông nhất 3/3 (100%).

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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.

Thông nhất 3/3 (100%).

Nghị án kết thúc vào hồi 08 giờ 00 phút, ngày 23 tháng 01 năm 2025.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA