

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 52/2017/DS-ST
Ngày: 12-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Ông Trương Hữu Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyển - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 352/2016/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2017/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Hoài A, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2016). Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1968;

2.2. Bà Lê Thanh N2, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N: Ông Trần Văn N 1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/9/2016). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Giang K, sinh năm 1992;

3.2. Bà Trần Thị Tuyết A, sinh năm 1989.

Cùng ngụ tại: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn N 1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/9/2016 và ngày 29/9/2016). Có mặt.

4. Người làm chứng: Bà Trần Thị T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2016; đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2016; biên bản hòa giải ngày 09/12/2016, ngày 13/12/2016, biên bản làm việc ngày 21/7/2017 và lời trình bày tại phiên tòa của đại diện nguyên đơn (ông Phan Hoài A) thể hiện:***

Giữa nguyên đơn bà Trần Thị T1 và bị đơn ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 có quan hệ là anh em ruột trong gia đình, nguyên đơn bà T1 là em gái của bị đơn ông N1. Ngày 24/11/2013, vợ chồng bị đơn có làm giấy bán cho nguyên đơn 01 phần đất diện tích 210m² (ngang 7m, chiều dài 30m) tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00438/QSĐĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 cho hộ (ông, bà) Trần Văn N1.

Sau khi thỏa thuận, hai bên lập giấy mua bán đất (lập giấy tay, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực), giấy mua bán đất là do bị đơn ông N1 viết, có bà Trần Thị T2 là Trưởng ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương làm chứng, sau đó các bên cùng ký tên xác nhận. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng phần đất trên là 100.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã giao số tiền 73.000.000 đồng cho bị đơn, cụ thể: Ngày 24/11/2013 giao số tiền 30.000.000 đồng, ngày 26/11/2013 giao số tiền 30.000.000 đồng, ngày 31/7/2014 giao số tiền 13.000.000 đồng. Sau một thời gian, nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như đã thỏa thuận nhưng bị đơn không thực hiện nên nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C.

Ngày 15/9/2016, Tòa án nhân dân huyện C kết hợp với cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp. Nguyên đơn đồng ý với biên bản đo đạc ngày 15/9/2016, sơ đồ mảnh trích đo thửa đất tranh chấp ngày 01/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 24/11/2016, không có ý kiến gì khác.

Tại sơ đồ mảnh trích đo thửa đất tranh chấp ngày 01/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện phần đất tranh chấp có tổng diện tích 157,5m², trong đó diện tích thuộc HLATĐB là 80,4m², diện tích còn lại là 77,1m² thuộc đất CLN. Vì vậy, nguyên đơn không tranh chấp đối với diện tích 52,5m². Đồng thời, ngày 01/11/2016, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện bổ sung thêm phần diện tích 100m² đất thổ cư. Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp với bị đơn phần đất có diện tích 157,5m² (trong đó có 100m² đất thổ cư), đối với tài sản trên đất thì nguyên đơn không tranh chấp và yêu cầu bị đơn phải di dời, thanh lý trong trường hợp công nhận đất cho nguyên đơn còn trường hợp không công nhận đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 73.000.000 đồng đã nhận cùng tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trên “giấy mua bán đất” ngày 24/11/2013 hai bên thỏa thuận với nhau không thể hiện có bất kỳ diện tích đất thổ cư nào. Bị đơn có hứa với nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho 100m² đất thổ cư để sau này nguyên đơn được quyền xây dựng nhà ở trên đất. Tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Ngoài ra đại diện nguyên đơn không có yêu cầu, tranh chấp gì khác.

**** Theo biên bản hòa giải ngày 09/12/2016, ngày 13/12/2016 và lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn đồng thời là đại diện bị đơn (ông Trần Văn N1) thể hiện:***

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ngày 24/11/2013 hai bên có lập “giấy mua bán đất” với nội dung thể hiện việc chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang 07m, chiều dài hết đất (trong đó không có đất thổ cư) với giá là 100.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 439, tờ bản đồ số 20 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Trần Văn N1.

Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 73.000.000 đồng, còn lại số tiền 27.000.000 đồng. Bị đơn và nguyên đơn sau khi lập giấy thỏa thuận trên thì có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiến hành đo đạc để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng cơ quan chức năng trả lời hiện nay phần đất này Nhà nước đang làm con đường công cộng phục vụ lợi ích nhân dân nên không biết diện tích trên thuộc hành lang đường bộ hay không, chờ khi nào hoàn tất việc làm đường xong sẽ đo đạc lại theo yêu cầu của các bên. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 157,5m² (không có diện tích 100m² đất thổ cư) theo sơ đồ bản vẽ ngày 01/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bị đơn xác định chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn đất, đối với tài sản trên đất thì không chuyển nhượng nên không có tranh chấp. Trường hợp công nhận đất cho nguyên đơn thì bị đơn đồng ý tự nguyện di dời tài sản trên đất. Còn nếu không công nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn thì yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật giải quyết.

Ngoài ra bị đơn không có yêu cầu, tranh chấp gì khác.

**** Theo biên bản hòa giải ngày 13/12/2016 và lời trình bày tại phiên tòa đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Trần Văn N1) thể hiện:***

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, bà A thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tranh chấp gì khác.

**** Theo biên bản làm việc ngày 18/4/2017 của người làm chứng (bà Trần Thị T2) thể hiện:***

Bà Trần Thị T2 hiện là Trưởng ban lãnh đạo ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ngày 24/11/2013, bà T2 với vai trò là Phó ban lãnh đạo ấp X thì bị đơn ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 có yêu cầu bà T2 với tư cách là người làm chứng xác nhận “giấy mua bán đất” có nội dung bán đất cho nguyên đơn bà Trần Thị T1 diện tích đất ngang 07m, dài hết đất, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương (hoàn toàn không thể hiện đất thổ cư 100m²) với giá trị 100.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận thì nguyên đơn thanh toán trước cho bị đơn 30.000.000 đồng, còn số tiền 70.000.000 đồng và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn sau này thì bà T2 không biết.

**** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa*** Quan hệ pháp luật của vụ kiện là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ Điều 124, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông N1, bà N2 là vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Vì vậy, ông N1, bà N2 phải trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận là 73.000.000 đồng. Đối với việc bà T1 yêu cầu ông N1, bà N2 phải tách 100m² thổ cư để đủ điều kiện tách thửa là không có cơ sở chấp nhận vì trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về đất thổ cư. Xét về lỗi thì ông N1, bà N2 có lỗi, sau khi nhận tiền của bà T1 60.000.000 đồng, ngày 05/12/2013 có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C làm thủ tục sang tên và tuy biết không thể sang tên đối với diện tích đã bán nhưng đến ngày 31/7/2014 ông N1, bà N2 vẫn nhận thêm của bà T1 13.000.000 đồng (tổng 73.000.000 đồng) và từ thời gian đó đến nay chưa hoàn trả cho bà T1. Do đó, cần buộc ông N1, bà N2 thanh toán tiền lãi phát sinh từ số tiền 73.000.000 đồng cho bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tư cách của người tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2016, nguyên đơn bà T1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông N1, bà N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 24/11/2013 đối với phần đất có diện tích 210m² (ngang 7m, chiều dài 30m) tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Trần Văn N1. Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2016, nguyên đơn bà T1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông N1, bà N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 24/11/2013. Đến ngày 01/11/2016, đại diện nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện bổ sung thêm phần diện tích 100m² đất thổ cư. Việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên xác lập ngày 24/11/2013 thể hiện bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 210m² (ngang 07m, chiều dài 30m) tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương. Hiện diện tích theo đo đạc thực tế là 157,5m², trong đó có diện tích thuộc HLATĐB là 80,4m², diện tích còn lại là 77,1m² thuộc đất CLN với giá trị 100.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao số tiền 73.000.000 đồng cho bị đơn, cụ thể: Ngày 24/11/2013 giao số tiền 30.000.000 đồng, ngày 26/11/2013 giao số tiền 30.000.000 đồng, ngày 31/7/2014 giao số tiền 13.000.000 đồng, còn lại 27.000.000 đồng sẽ thanh toán hết khi bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng trên chưa tuân thủ về hình thức là phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật tại Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Quá trình giải quyết bị đơn thừa nhận có ký tên vào văn bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nhận tiền 73.000.000 đồng. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phía đại diện nguyên đơn cho rằng khi bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2013 với diện tích 210m² (trong đó có 100m² đất thổ cư), tuy nhiên đối chiếu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện “giấy mua

bán đất” đề ngày 24/11/2013 hoàn toàn không đề cập nội dung 100m² đất thổ cư. Bên cạnh đó ngày 14/3/2017, Tòa án đã tiến hành làm việc với bà Trần Thị T2, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương thể hiện thời điểm ngày 24/11/2013, bà T2 với vai trò là Phó ban lãnh đạo ấp X thì bị đơn ông N1, bà N2 có yêu cầu bà T2 xác nhận nội dung có bán cho bà T1 diện tích đất ngang 07m, dài hết đất (hoàn toàn không thể hiện đất thổ cư 100m²) và đúng với lời trình bày của phía bị đơn về diện tích chuyển nhượng cho nguyên đơn.

[4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn và bị đơn, bởi lẽ hai bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực hợp đồng là vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005, mặc dù Tòa án đã ra quyết định số 26/2017/QĐ-DS ngày 05/7/2017 buộc các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không thực hiện được và đồng thời tại công văn 327/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CHCN ngày 11/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, căn cứ quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương và căn cứ theo chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tách thửa đối với các loại đất không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 157,5m², trong đó có diện tích thuộc HLATĐB là 80,4m², diện tích còn lại là 77,1m² thuộc đất CLN theo sơ đồ mảnh trích đo thửa đất tranh chấp ngày 01/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì không được phép tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc tách thửa liên quan đến phần đất tranh chấp không thực hiện được theo quy định của luật đất đai và đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không có hiệu lực dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu quy định tại Điều 124, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 73.000.000 đồng là phù hợp và cần hủy bỏ giấy mua bán đất đã ký ngày 24/11/2013 giữa bà Trần Thị T1 với ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2.

[5] Xét sau khi nhận tiền của nguyên đơn 60.000.000 đồng, ngày 05/12/2013 bị đơn có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, mặc dù biết không thể sang tên đối với diện tích đã bán nhưng đến ngày 31/7/2014 bị đơn vẫn nhận thêm của nguyên đơn 13.000.000 đồng và từ thời gian đó đến nay chưa hoàn trả cho nguyên đơn là lỗi của bị đơn. Theo biên bản làm việc ngày 21/7/2017, nguyên đơn có ý kiến là trường hợp không công nhận đất tranh chấp cho nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 73.000.000 đồng đã nhận cùng tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn phải trả lãi của số tiền đã nhận

73.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm, tương đương 0,83%/tháng. Tiền lãi bị đơn phải trả từ ngày nhận tiền là 31/7/2014 đến ngày xét xử là 12/9/2017, thời hạn là 37 tháng 12 ngày. Cụ thể số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là $(37 \text{ tháng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 73.000.000 \text{ đồng}) + (12 \text{ ngày} \times 0,028\%/\text{ngày} \times 73.000.000 \text{ đồng}) = 22.660.660 \text{ đồng}$. Như vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền gốc và tiền lãi tổng cộng là 95.660.660 đồng.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về chi phí đo đạc và chi phí định giá: Do hai bên đều có lỗi nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 121, 122, 127, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 3 và Khoản 4 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T1 đối với ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 439, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00438/QSĐĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 cho hộ (ông, bà) Trần Văn N.

2. Hủy bỏ “Giấy mua bán đất” ký ngày 24/11/2013 giữa bà Trần Thị T1 với ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2.

3. Buộc ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 liên đới thanh toán cho bà Trần Thị T1 số tiền 95.660.660 đồng (chín mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi ngàn sáu trăm sáu mươi đồng), bao gồm 73.000.000 đồng (bảy mươi ba triệu đồng) tiền gốc và 22.660.660 đồng (hai mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi ngàn sáu trăm sáu mươi đồng) tiền lãi.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Trần Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông N1, bà N2 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại

Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Chi phí đo đạc và chi phí định giá:

- Chi phí đo đạc: 1.349.856 đồng (một triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm năm mươi sáu đồng) theo hóa đơn mua hàng số 0055372 ngày 29/8/2016 và hóa đơn bán hàng số 0035505 ngày 01/11/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị T1 đã nộp xong. Ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 thanh toán lại cho bà T1 $\frac{1}{2}$ số tiền là 674.928 đồng (sáu trăm bảy mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi tám đồng).

- Chi phí định giá: 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng). Bà Trần Thị T1 đã nộp xong. Ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 thanh toán lại cho bà T1 $\frac{1}{2}$ số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn N1, bà Lê Thanh N2 phải chịu số tiền 4.783.033 đồng (bốn triệu bảy trăm tám mươi ba ngàn không trăm ba mươi ba đồng).

- Bà Trần Thị T1 phải chịu số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0010747 ngày 01/7/2016 và số AA/2016/0004553 ngày 18/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà T1 3.550.000 đồng (ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12/9/2017)/.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện C;
- CC THA DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Xuân Nam