

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN BIÊN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 52/2020/DS-ST
Ngày: 30-9-2020
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 TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bạch Tuyết;
2. Ông Trần Văn Tảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Huỳnh Như, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Lan, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 9 và ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2019/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956;

Cư trú tại: Số nhà 36, đường T, tổ 6, khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 1226, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1967; vắng mặt.

Ông Trần Minh T, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ 3, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lại Thị Ngọc D, sinh năm 1983;

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 12 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Lê Thị Kiều D trình bày:

Ngày 15/5/2015 bà và ông Dương Văn S (đã chết ngày 06/12/2016) có nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh T, bà Phạm Thị P 01 phần đất diện tích 78,5 m², thửa số 468, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05193/03 cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P. Trước khi ký kết hợp đồng, ông S, bà H có đến xem phần đất và thống nhất mua nên ngày 15/5/2015 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T. Giá trị chuyển nhượng 180.000.000 đồng. Ông bà đã trả đủ tiền cho ông T, bà P. Ông T, bà P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Sau khi giao tiền và ký hợp đồng xong, nguyên đơn đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã T trả lời không làm thủ tục được vì ông T, bà P có nghĩa vụ thi hành án cho người khác nên phần đất bị kê biên.

Đến năm 2018, bà đã khởi kiện ông T, bà P tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà rút đơn khởi kiện để thương lượng với người được thi hành án của ông T, bà P nhưng không được. Bà H không biết ông T, bà P phải thi hành khoản tiền là bao nhiêu, chỉ biết ông T, bà P phải thi hành Quyết định số 34/QĐST-DS ngày 07/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; Quyết định thi hành án số 205/QĐCCTHA ngày 07/5/2015 và Quyết định thi hành án số 856/QĐ-CCTHA ngày 26/5/2015. Bà H, ông S không biết ông T, bà P phải thi hành quyết định của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành. Ông T, bà P cũng không nói cho ông bà biết về việc phải trả khoản nợ và thi hành án. Hiện tại, Chi cục Thi hành án huyện Hòa Thành đã ra Quyết định cưỡng chế, kê biên số 07/QĐ-CCTHA ngày 08/10/2015. Hiện tại phần đất này đang bị kê biên, chưa bán đấu giá.

Nay bà H yêu cầu ông T, bà P hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và yêu cầu ông T, bà P bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 7 năm 2019, bị đơn – bà Phạm Thị P trình bày:

Ngày 15/5/2015 bà và ông Trần Minh T được một người (không rõ họ tên) dẫn đến văn phòng công chứng số 1 Tây Ninh ký tên vào hồ sơ, bà không biết đó là hồ sơ gì. Sau đó vợ chồng bà ra quán cà phê ngồi đợi và người đó (cò) mang tiền ra cho

vợ chồng bà. Ông (cò) làm hồ sơ vay cho vợ chồng bà số tiền 180.000.000 đồng, trừ tiền cò trước là 18.000.000 đồng, trừ tiền lãi tháng đầu 10.800.000 đồng, chỉ đưa cho vợ chồng bà số tiền 151.200.000 đồng. Sau đó, bà đóng tiền lãi đến hết năm 2016 thì vợ chồng bà không có khả năng đóng tiền lãi nữa. Vợ chồng bà đưa tiền lãi cho ông (cò) không đưa tiền cho bà H, ông S. Việc đưa tiền lãi không làm giấy tờ biên nhận gì. Tại thời điểm đó, vợ chồng bà chỉ biết ký tên để làm hồ sơ chứ không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông (cò). Trước khi ký hợp đồng, ông (cò) có đưa ông S, bà H đến xem đất.

Bà không nhớ phải thi hành khoản tiền tại Chi cục Thi hành án huyện H là bao nhiêu, chỉ nhớ có người khởi kiện vợ chồng bà tại Tòa án huyện H và đồng ý trả cho họ. Bà cũng không nhớ có nhận được quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án huyện H hay không và không nhớ việc có nói cho bên ông S, bà H biết ông bà bị người khác khởi kiện hay không. Việc bà H yêu cầu vợ chồng bà hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà sẽ bàn bạc lại với ông T và sẽ trả lời sau.

Bị đơn ông Trần Minh T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần để làm việc nhưng ông T không đến nên Tòa án không thể lấy lời khai của ông T và không tiến hành thủ tục hòa giải được. Do đó, Tòa án đã tiến hành đầy đủ thủ tục đúng theo quy định để giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan –chị Lại Thị Ngọc D trình bày:

Chị là cháu ruột của ông Trần Minh T. Hiện tại chị đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Trên đất có 01 căn nhà do chị xây vào năm 2005. Diện tích đất của chị có chiều ngang 03 m, căn nhà được xây dựng khoảng 04 m. Do đó, căn nhà được xây dựng trên diện tích đất của ông T, bà P chiều ngang 01 m. Chị xây dựng và sử dụng nhà đất một thời gian rồi mới cho ông T 01 m đất này. Ông T, bà P hiện tại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nếu ông T lấy đất thì phải bồi thường giá trị tài sản cho chị.

Tại phiên tòa:

Bà Lê Thị Kiều D trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà P thì ông S (chồng bà H) là người đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng Ủy ban nhân dân xã T không cho làm thủ tục. Sau đó, ông S bị bệnh ung thư, bà H là người chăm sóc ông S do đó bà H không thể làm thủ tục khởi kiện ông T, bà P được. Hiện tại ông S đã chết nên bà H không có chứng cứ chứng minh về việc ông S làm thủ tục chuyển nhượng. Nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng ông T, bà P vẫn vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lại Thị Ngọc D có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

- Bà H yêu cầu ông T, bà P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng và tuyên bố vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông T, bà P bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Căn cứ đề nguyên đơn yêu cầu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập ngày 15/5/2015 tại Văn phòng Công chứng T. Sau khi ký hợp đồng, ông S ra Ủy ban nhân dân xã T làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục được và sau ông bị bệnh ung thư nên cũng không tiếp tục làm thủ tục được. Ông S là người đứng ra giao dịch, nay ông S đã chết, bà H căn cứ theo hợp đồng đã ký yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ. Bà P cho rằng, vợ chồng bà được một người cò dẫn đến Văn phòng Công chứng để ký hồ sơ (không biết hồ sơ gì), trừ tiền cò, tiền lãi bà chỉ nhận được số tiền 151.200.000 đồng, sau đó tiếp tục đóng lãi đến hết năm 2016, vợ chồng bà có khoản nợ phải thi hành tại Chi cục Thi hành án H, tỉnh Tây Ninh.

- Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/5/2015 mặc dù được công chứng nhưng thực chất đây chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Các đương sự đã vi phạm Điều 3, Điều 6 của hợp đồng. Việc ông T, bà P có quyết định trả khoản nợ được ban hành trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, trái với Điều 6 của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2015 vô hiệu; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả phát sinh từ số tiền 180.000.000 đồng. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, chị Lại Thị Ngọc D có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông T, bà P và chị D.

[2] Về pháp luật áp dụng và thẩm quyền giải quyết: Ngày 02/12/2018 bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P hoàn thành thủ

tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/5/2015 tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành (nay là Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành) đối với phần đất diện tích 78,5 m², thửa số 468, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H. Sau khi thụ lý, Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành xác định ông T, bà P có hộ khẩu thường trú và đang sinh sống tại tổ 3, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh nên đã tiến hành chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Biên để thụ lý theo thẩm quyền ngày 28/5/2019. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Trần Minh T, bà Phạm Thị P hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 78,5 m², thửa số 468, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Việc ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 78,5 m² cho bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn S là có thật, được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 được lập tại Văn phòng Công chứng T. Đất thuộc thửa số 468, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà P cho rằng bà vay số tiền 180.000.000 đồng, trừ tiền cò, tiền lãi sau đó bà nhận được số tiền 151.200.000 đồng và tiếp tục đóng tiền lãi đến hết năm 2016. Ngoài lời trình bày của bà P thì không còn chứng cứ nào khác chứng minh về việc bà vay tiền và đóng tiền lãi cho bà H. Đối với yêu cầu của bà H, bà P sẽ bàn bạc lại và có ý kiến sau nhưng Tòa án đã tiến hành triệu tập bà nhiều lần để làm việc nhưng bà vẫn không đến Tòa án để cung cấp chứng cứ chứng minh hợp đồng lập ngày 15/5/2015 là hợp đồng vay tài sản.

Bà P cho rằng bà chỉ biết ký tên để làm hồ sơ và không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 có ghi dòng chữ viết tay “*đã đọc và đồng ý*” trước khi ký tên tại phần “*Bên chuyển nhượng A*”. Điều này chứng tỏ ông T, bà P đã đọc và đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, bà P cũng thừa nhận trước khi ký hợp đồng thì ông S, bà H có đi xem đất. Do đó, có căn cứ xác định có sự việc ông T, bà P chuyển nhượng phần đất diện tích 78,5 m² cho bà H, ông S.

Theo quy định tại 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.*”; “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Điều 122, Điều 124, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “*Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự...*”, Hình thức giao dịch dân sự: “*...Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin*

phép thì phải tuân theo các quy định đó”, Giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu”. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: “Việc ... chuyển nhượng... quyền sử dụng đất... phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Xét thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T, bà P mặc dù lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng T nhưng không đăng ký theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 vì phần đất tranh chấp đang bị Chi cục Thi hành án huyện H (nay là Chi cục Thi hành án thị xã H) kê biên để thi hành khoản nợ của ông T, bà P nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông S và ông T, bà P là vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông T, bà P hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 78,5 m², thửa số 468, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Bà Hưng đã giao cho ông T, bà P số tiền 180.000.000 đồng và hiện tại bà H đang giữ của ông T, bà P 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05193/03 ngày 17/9/2009 được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P.

Lỗi của ông T bà P không thông báo cho bà H biết ông bà bị khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành và ông bà đang phải thi hành khoản nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H. Bà H có lỗi trong việc sau khi ký hợp đồng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Mặc dù bà H cho rằng ông S là người đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc này. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do bà H có lỗi 30% và ông T, bà P có lỗi 70% dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Theo trích lục bản đồ địa chính số 1182/SĐ-TL/P của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện Hòa Thành, đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp Quốc lộ 22B dài 3,9 m;

Hướng Tây giáp thửa 474 dài 3,9 m;

Hướng Nam giáp thửa 462 dài 20,80 m;

Hướng Bắc giáp thửa 467 dài 20,77 m.

Phần đất tranh chấp có diện tích 78,5 m².

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 07/5/2020 được thành lập theo quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh được định giá như sau:

Giá trị đất tranh chấp 150.000.000 đồng/m ngang x 3,9 m ngang = **585.000.000 đồng**.

Trên đất có 01 căn nhà tạm A, nền xi măng, tường xây gạch không tô, cửa khung sắt đóng tol, cột gạch, mái tol, nhà có diện tích 18 m² x 821.000 đồng/ m² x 50% giá trị sử dụng còn lại = **7.389.000 đồng**.

Như vậy số tiền chênh lệch giá còn lại là 585.000.000 đồng – 180.000.000 đồng = **405.000.000 đồng**. Bà H chịu lỗi 30% x 405.000.000 đồng = 121.500.000 đồng, ông T và bà P chịu lỗi 70% x 405.000.000 đồng = 283.500.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc ông T, bà P trả lại cho bà H số tiền trị giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng + 283.500.000 đồng (tiền chênh lệch trị giá đất) = **463.500.000 đồng**; buộc bà H trả lại cho ông T và bà P 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05193/03 ngày 17/9/2009 được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lại Thị Ngọc D do không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với những người thừa kế của ông S đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế và không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bà H phải chịu 30% và ông T, bà P phải chịu 70% chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản trên số tiền 3.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng. Bà H phải chịu 900.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong. Ông T, bà P phải chịu 2.100.000 đồng. Ông T, bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 2.100.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P phải chịu 22.540.000 (hai mươi hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản cho bà H quy định tại Điều 26, Điều 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 124, Điều 127, Điều 137, Điều 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

diện tích 78,5 m², thửa số 468, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 78,5 m², thửa số 468, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Minh T, bà Phạm Thị P vô hiệu.

Buộc ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 463.500.000 (bốn trăm sáu mươi ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị H cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05193/03 ngày 17/9/2009 được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Buộc ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản số tiền 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí:

Ông Trần Minh T và bà Phạm Thị P phải chịu 22.540.000 (hai mươi hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012658 ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- Phòng KTNV và THA TAT;
- VKS huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ P.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Phương