

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 127/2017/DS-ST

Ngày 11- 8- 2017

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên Toà: Ông Trương Minh Thiết

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Mua
Ông Nguyễn Hoàng Tiến

- ***Thư ký phiên Toà:*** Bà Dương Kim Huyền-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình tham gia phiên toà:***
Ông Lê Hoàng Thành - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 190/2015/TLST-DS, ngày 08 tháng 10 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:133/2017/QĐXX-ST, ngày 07 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số:92/2017/QĐHPT-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

-***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1978, có mặt

Địa chỉ cư trú: số X, khóm A, phường B, tp Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

-***Bị đơn:*** 1/Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1964, có mặt

2/Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962, vắng mặt

-Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S: Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 20-4-2016).

Cùng nơi cư trú: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

-***Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1/Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1987, vắng mặt

2/Anh Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1990, vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng H: Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 20-4-2016).

Cùng nơi cư trú: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3/Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969, có mặt

4/Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1977, có mặt

5/Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973, vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn N: Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 11-8-2017).

6/Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976, có mặt

7/Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1977, vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 04-8-2017).

Cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 19 tháng 6 năm 2015 của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Cẩm N trình bày: Vào ngày 08-11-2013 chị cùng với vợ chồng bà Huỳnh Thị E ông Nguyễn Văn S đến tại phòng công chứng Phương Anh thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung “*bà E, ông S đồng ý bán cho chị N diện tích 4.860m², loại đất ruộng, thửa số 91 tờ bản đồ số 40 với giá là 150.000.000đồng. Đất tại ấp D, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long*”. Chị N đã giao đủ số tiền cho bà E, ông S xong, đến ngày 11-4-2014 chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế bà E, ông S chưa giao đất cho chị N. Chị N nhiều lần xuống phần đất thì được biết phần đất nói trên bà E, ông S đã cố cho ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ và bà Huỳnh Thị P từ khi nào chị không hay biết. Nay chị N yêu cầu bà E, ông S thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tại thửa 91, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.860m² và giao đất cho chị N quản lý, canh tác. Ngoài ra chị N còn yêu cầu bà E, ông S trả tiền thuê đất do giao đất chậm mỗi năm 60 gia lúa, tính từ năm 2014 đến năm 2016 bằng 120 gia lúa.

- Tại bản tự khai ngày 15 tháng 4 năm 2016 của bị đơn bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S trình bày: Bà E, ông S thừa nhận vào ngày 08-11-2013 ông, bà có đến phòng công chứng Phương Anh thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Cẩm N với nội dung “*bà E, ông S đồng ý bán cho chị Nhung diện tích 4.860m² đất, loại đất ruộng tại thửa số 91, tờ bản đồ số 40 với giá là 150.000.000đồng*”. Bà E, ông S đã nhận đủ số tiền, làm thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N xong, nhưng thực tế bà và ông S chưa giao đất cho chị N là do trước khi bán phần đất nói trên thì ông, bà đã cố cho ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ và bán một phần đất cho bà Huỳnh Thị P (có giấy tay), nên chưa giao đất cho chị N. Nay bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S (bà E là đại diện hợp pháp cho ông S) đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán phần đất tại thửa 91, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.860m² đất ruộng cho chị Nguyễn Thị Cẩm N và đồng ý trả lại số tiền, vàng đã nhận cố đất cho ông Đ; bà P; ông B để giao đất cho chị N canh tác, quản lý. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Hoàng A và anh Nguyễn Hoàng H là con của bà E, ông S, có người đại diện hợp pháp là bà Huỳnh Thị E thống nhất với ý kiến của bà, không bổ sung.

-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

+Tại bản tự khai ngày 02 tháng 12 năm 2015 của anh Nguyễn Văn B trình bày: Vào ngày 02-8-2013 anh B cùng với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S thỏa thuận bà E, ông S cố cho anh B diện tích 2.000m² đất nằm trong thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng, tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình với giá là 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng), hai bên chỉ làm giấy tay; thời gian cố là 01 năm đến ngày 02-8-2014 là hết hạn nhưng bà E, ông S chưa trả tiền nên anh B chưa trả đất. Nay anh B yêu cầu bà E, ông S trả lại đủ số tiền cố đất 15.000.000đồng thì đồng ý trả lại phần đất đã nhận cố đất cho bà E, ông S để giao lại cho chị N; ngoài ra không yêu cầu gì khác.

+ Tại bản tự khai ngày 28 tháng 10 năm 2015 và đơn yêu cầu độc lập ngày 23 tháng 6 năm 2016 của chị Huỳnh Thị P, anh Nguyễn Văn N trình bày yêu cầu độc lập: Vào ngày 14-4-2013 vợ chồng chị P, anh N cùng với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S thỏa thuận bà E, ông S bán cho bà P, anh N diện tích 1.200m² đất nằm trong thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình với giá là 43.000.000đồng, (bốn mươi ba triệu đồng) hai bên chỉ làm giấy tay mua bán, có xác nhận của chính quyền ấp; Bà E, ông S đã nhận đủ tiền và giao đất cho chị canh tác cho từ năm 2013 đến nay nhưng chưa sang tên. Lý do chưa sang tên vì lúc đó bà E, ông S nói “sổ đỏ ông bà đang thế chấp vay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam- Chi nhánh huyện Tam Bình” nên chưa có giấy sang tên. Nay chị P, anh N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà E, ông S trả lại đủ số tiền là 43.000.000đồng và đồng ý trả lại phần đất nói trên cho chị N; Thống nhất yêu cầu Tòa án vô hiệu hoặc hủy tờ giấy tay mua bán đất ghi ngày 14-4-2013 giữa chị với bà E, ông S, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu.

+Tại bản tự khai ngày 09 tháng 11 năm 2015 và đơn yêu cầu độc lập ngày 30 tháng 6 năm 2016 anh Nguyễn Văn Đ trình bày yêu cầu độc lập: Vào ngày 10-12-2012 anh Đ cùng với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S thỏa thuận bà E, ông S cho anh diện tích 1.000m² đất nằm trong thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình với giá là 07 (bảy) chỉ vàng SJC, hai bên có làm giấy tay, thời hạn cố là 18 tháng, đến ngày 10-5-2015 là đến hạn nhận lại đất nhưng bà E, ông S không trả vàng nên anh canh tác đến nay. Nay anh có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà E, ông S trả lại 07 (bảy) chỉ vàng SJC thì đồng ý trả lại phần đất đã nhận cố đất cho chị N. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Tại kết quả giám định và định giá tài sản ngày 12-8-2016 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tiến hành giám định, đo đạc diện tích thực tế phần đất tại thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng; tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long thể hiện kết quả:

+ Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Cẩm N với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S tại thửa mới 91 (cũ 999) có diện tích 4.860m² đất, loại đất ruộng.

+ Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Nguyễn Văn T tại thửa 91 (cũ 999) có diện tích 998,1m² loại đất ruộng. Các đương sự thống nhất giá đất chuyển nhượng tại địa phương có giá là: 45.000.000đồng/1.000m² loại đất ruộng.

* Các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị N, bà E, anh Đ, chị P, anh B thống nhất với kết quả đo đạc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị N; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với bà N. Buộc bà E, ông S có trách nhiệm giao lại diện tích đất 4.860m² tại chiết thửa 91 cho bà N quản lý, sử dụng. Tại phiên Tòa, chị N rút lại yêu cầu bà E, ông S trả tiền chậm giao đất 60 gạ lúa/năm, tính từ năm 2014 đến năm 2016. Đình chỉ yêu cầu của bà N về việc yêu cầu bị đơn bà E, ông S trả tiền thuê đất do chậm giao đất

bằng 60 gia lúa/ năm. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ; bà Huỳnh Thị P và ông Nguyễn Văn B. Căn cứ Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 188; Điều 203 Luật đất đai 2013 vô hiệu 03 hợp đồng cầm cố đất giữa bà E, ông S với ông B; vợ chồng ông Đ; vợ chồng bà P đã ký trước đây. Buộc vợ chồng bà E, ông S trả lại 07 (bảy) chỉ vàng 24K (loại SJC) cho anh vợ chồng ông Đ; trả lại vợ chồng bà P số tiền 43.000.000đồng; trả lại ông B số tiền 15.000.000đồng. Ghi nhận sự tự của vợ chồng ông Đ, vợ chồng bà P và ông B trả lại phần đất đã nhận cố cho bà E, ông S. Về án phí và chi phí đo đạc do tại phiên tòa bà N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc. Bị đơn có đơn xin miễn, giảm án phí có xác nhận của chính quyền địa phương, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến kiểm sát viên, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn giao đất theo hợp đồng mua bán; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cầm cố đất. Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tài sản tranh chấp là bất động sản trong huyện Tam Bình, căn cứ vào khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Cẩm N với vợ chồng bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị P; ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T. Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa mới 91 (cũ 999) diện tích 4.860m² đất, loại đất ruộng giữa chị N với bà E, ông S có phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Nguyễn Văn T nằm trong thửa đất số 999 cũ có diện tích 998,1m² loại đất ruộng do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án có đưa ông Th, ông T vào tham gia tố tụng, ông Th có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo tờ giấy tay diện tích 998,1m² nằm trong thửa 999 mà ông T đã bán một phần nằm trong diện tích 4.860m² mà ông T đã bán cho bà E, ông S. Sau đó bà E, ông S bán lại trọn thửa cho chị Nguyễn Thị Cẩm N, phần diện tích còn lại là 998,1m² ông T bán cho ông Th, nhưng chưa được sang tên tách bộ. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Tam Bình căn cứ vào khoản 2 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tách vụ án nói trên thành 02 vụ án theo quyết định tách vụ án số 151/QĐ.TVA ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình. Xét việc tách vụ án nói trên là đúng theo quy định pháp luật; Mặc khác; việc tách vụ án nói trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án cũng như nội dung vụ án. Do đó

giữ nguyên quyết định tách vụ án số 151/QĐ.TVA ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

[2.2] Qua các lần hòa giải ông B có yêu cầu độc lập yêu cầu bà E, ông S trả lại số tiền 15.000.000đồng trong việc cố đất giữa ông với bà E, ông S. Tại biên bản hòa giải ngày 18-10-2016 ông B rút lại yêu cầu độc, không yêu cầu bà E, ông S trả lại số tiền 15.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên Tòa giữa bà E, ông S và anh B đã thỏa thuận “Bà E, ông S đồng ý trả cho anh B 15.000.000đ, anh B đồng ý trả lại 2.000m² đất nằm trong thửa số 91, tờ bản đồ số 40 cho bà E, ông S để bà E, ông S giao lại chị N”. Mặc dù, phía anh B không nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng tại phiên Tòa các đương sự đã thỏa thuận được nên cần công nhận sự thỏa thuận này.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Cẩm N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với ông S, bà E; Yêu cầu bà E, ông S giao phần đất diện tích 4.860m², tờ bản đồ số 40, thửa đất số 91, loại đất ruộng cho chị quản lý canh tác. Ngoài ra chị N còn yêu cầu bà E, ông S trả tiền thuê đất do chậm giao đất 60 gia lúa/năm, tính từ năm 2014 đến năm 2016 bằng 120 gia lúa là có sơ sở chấp nhận. Bởi các lẽ; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với bà E, ông S vào ngày 08-11-2013 tại thửa số 91, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.860m², loại đất lúa là đúng theo quy định pháp luật, các bên đã hoàn tất các thủ tục theo quy định nên chị N được Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11-4-2014. Mặc khác; Bà E, ông S thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N. Tại phiên Tòa, chị N tự nguyện rút lại yêu cầu bà E, ông S trả tiền do chậm giao đất bằng 120 gia lúa. Do vậy, đình chỉ yêu cầu trả tiền chậm giao đất của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Cẩm N với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S phần đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.860m², loại đất ruộng, do chị N đứng tên giấy CNQSD đất, tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà E, ông S giao phần đất diện tích 4.860m², thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho chị N. Phần đất gồm các mốc số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 1. *(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Tam Bình).*

[3.2] Xét yêu cầu của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

[3.2.1] Xét yêu cầu độc lập của vợ chồng chị Huỳnh Thị P, anh Nguyễn Văn N yêu cầu bà E, ông S trả lại số tiền là 43.000.000đồng (*bốn mươi ba triệu đồng*), đồng ý trả lại phần diện tích 1.200m² đất, thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng cho bà E, ông S là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ; Theo quy định tại các Điều 134 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị P, anh N với bà E, ông S vào ngày 14-4-2013 bằng giấy tay là không tuân thủ theo quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức. Mặc khác; chị P, anh N tự nguyện trả lại phần đất nói trên cho bà E, ông S, yêu cầu trả lại số tiền 43.000.000đồng. Do vậy, vô hiệu tờ giấy tay mua bán đất ghi ngày 14-4-2013 giữa chị P, anh N với bà E, ông S. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc vợ chồng bà E, ông S hoàn lại chị P, anh N số tiền 43.000.000đồng. Buộc vợ chồng chị

P, anh N trả cho bà E, ông S diện tích 1.200m² đất trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa. Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng nên không xem xét. (BL số 289, 290)

[3.2.2] Xét yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị S yêu cầu bà E, ông S trả lại 07 (bảy) chỉ vàng 24K (loại SJC), đồng ý trả lại diện tích 1.000m² đất, trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa cho bà E, ông S là có cơ sở chấp nhận. Vô hiệu tờ giấy tay cầm, cố quyền sử dụng đất ghi ngày 10-12-2012 giữa anh Đ, chị S với bà E, ông S. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bà E, ông S hoàn lại cho anh Đ, chị S 07 (bảy) chỉ vàng 24K (loại SJC). Buộc anh Đ, chị S trả lại bà E, ông S diện tích 1.000m² đất trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa.

[3.2.3] Xét yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn B yêu cầu bà E, ông S trả lại số tiền là 15.000.000đồng (*mười lăm triệu đồng*) đồng ý trả lại cho bà E, ông S diện tích 2.000m² đất, trong thửa đất số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng là có cơ sở xem xét. Vô hiệu tờ giấy tay cầm, cố quyền sử dụng đất ghi ngày 02-8-2013 giữa anh B với bà E, ông S. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bà E, ông S hoàn lại cho anh B số tiền 15.000.000đồng (*mười lăm triệu đồng*). Buộc anh B trả lại bà E, ông S diện tích 2.000m² đất trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa.

Buộc vợ chồng chị P, anh N; vợ chồng anh Đ, chị S và anh B trả lại phần đất đã nhận cố một phần và mua bán một phần trong diện tích 4.860m², thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng cho bà E, ông S; đất tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do chị N đứng tên giấy chứng nhận. Phần đất gồm các mốc số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 1. (*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Tam Bình*).

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S chịu số tiền án phí là: 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra bà E, ông S còn phải chịu số tiền án phí do yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận: $[(43.000.000đ \times 5\% = 2.150.000đ) + (07 \text{ chỉ vàng SJC} \times 3.600.000đ/1 \text{ chỉ} \times 5\% = 1.260.000đ) + (15.000.000đ \times 5\% = 750.000đ)] = 4.160.000đ$ đồng. Cộng chung các khoản tiền án phí mà bà E, ông S phải nộp là: 4.360.000đồng (*bốn triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng*) tiền án sơ thẩm.

Do bà E, ông S có đơn xin miễn, giảm tiền án phí, do có hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xem xét giảm 50% của số tiền: $4.360.000đ/2 = 2.180.000đ$ đồng, tiền án phí. Do vậy bà E, ông S phải còn nộp số tiền: 2.180.000đồng (*hai triệu một trăm tám mươi ngàn đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả chị Nguyễn Thị Cẩm N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 335.000đồng (*Ba trăm ba mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 028845, ngày 08-9-2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

- Hoàn trả anh Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 612.500đồng (*Sáu trăm mười hai ngàn năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0007431, ngày 18-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

- Hoàn trả chị Huỳnh Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.075.000đồng (*Một triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0007432, ngày 18-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

[5] Về chi phí khảo sát đo đạc: Chi phí cho việc khảo sát, đo đạc hết số tiền là: 3.222.000đồng (*Ba triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng*). Chị N đã nộp tạm ứng số tiền: 4.000.000đồng (*bốn triệu đồng*). Hoàn trả lại chị N số tiền chênh lệch là: 778.000đồng (*bảy trăm bảy mươi tám ngàn đồng*) vào ngày 24-7-2017. Chị N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí khảo sát đo đạc, đã tạm ứng đủ nên không phải nộp thêm.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 134; khoản 2 Điều 401; 689; 692 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 (*Kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án*);

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Cẩm N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Cẩm N với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S phần đất tại thửa 91, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.860m², loại đất ruộng, do chị Nguyễn Thị Cẩm N đứng tên giấy CNQSD đất. Buộc bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S giao cho chị Nguyễn Thị Cẩm N phần đất diện tích 4.860m² tại thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng, do chị Nguyễn Thị Cẩm N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất gồm các mốc số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 1. (*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Tam Bình*).

Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị Cẩm N về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S trả tiền chậm giao đất bằng 120 gia lúa tính từ năm 2014 đến năm 2016.

2/Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng chị Huỳnh Thị P, anh Nguyễn Văn N. Vô hiệu tờ giấy tay mua bán đất ghi ngày 14-4-2013 giữa chị Huỳnh Thị P, anh Nguyễn Văn N với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc vợ chồng bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S hoàn trả chị Huỳnh Thị P, anh Nguyễn Văn N số tiền 43.000.000đồng (*bốn mươi ba triệu đồng*). Buộc vợ chồng chị Huỳnh Thị P, anh Nguyễn Văn N trả lại bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S phần đất diện tích 1.200m² trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa do chị Nguyễn Thị Cẩm N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng nên không xem xét.

-Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị S. Vô hiệu tờ giấy tay cầm, cố quyền sử dụng đất ghi ngày 10-12-2012 giữa anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị S với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S. Các bên

hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S hoàn trả anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị S 07 (bảy) chỉ vàng 24K (loại SJC). Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị S hoàn trả lại bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S diện tích 1.000m² đất trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa do chị Nguyễn Thị Cẩm N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn B. Vô hiệu tờ giấy tay cầm, cố quyền sử dụng đất ghi ngày 02-8-2013 giữa anh Nguyễn Văn B với bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S hoàn trả lại anh Nguyễn Văn B số tiền 15.000.000đồng (*mười lăm triệu đồng*). Buộc anh Nguyễn Văn B hoàn trả lại bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S diện tích 2.000m² đất trong thửa 91, tờ bản đồ số 40, loại đất lúa, do chị Nguyễn Thị Cẩm N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đất tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc vợ chồng chị P, anh N; vợ chồng anh Đ, chị S và anh B trả lại phần đất diện tích 4.860m², thửa số 91, tờ bản đồ số 40, loại đất ruộng cho bà E, ông S; đất tại ấp Đ, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Cẩm N đứng tên giấy chứng nhận. Phần đất gồm các mốc số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 1. (*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Tam Bình*).

3 Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bà Huỳnh Thị E, ông Nguyễn Văn S chịu số tiền án phí là: 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra bà E, ông S còn phải chịu số tiền án phí do yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận: $[(43.000.000đ \times 5\% = 2.150.000đ) + (07 \text{ chỉ vàng SJC} \times 3.600.000đ/1 \text{ chỉ} \times 5\% = 1.260.000đ) + (15.000.000đ \times 5\% = 750.000đ)] = 4.160.000đ$ đồng. Cộng chung các khoản tiền án phí mà bà E, ông S phải nộp là: 4.360.000đồng (*bốn triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng*) tiền án sơ thẩm. Do bà E, ông S có đơn xin miễn, giảm tiền án phí, do có hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xem xét giảm 50% của số tiền: $4.360.000đ/2 = 2.180.000đ$ đồng, tiền án phí. Do vậy bà E, ông S phải còn nộp số tiền: 2.180.000đồng (*hai triệu một trăm tám mươi ngàn đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả chị Nguyễn Thị Cẩm N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 335.000đồng (*Ba trăm ba mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 028845, ngày 08-9-2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

- Hoàn trả anh Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 612.500đồng (*Sáu trăm mười hai ngàn năm trăm đồng*) theo biên lai thu số 0007431, ngày 18-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

- Hoàn trả chị Huỳnh Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.075.000đồng (*Một triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0007432, ngày 18-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

4/Về chi phí khảo sát đo đạc: Chi phí cho việc khảo sát, đo đạc hết số tiền là: 3.222.000đồng (*ba triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng*). Chị Nguyễn Thị Cẩm N đã nộp tạm ứng số tiền: 4.000.000đồng (*bốn triệu đồng*). Hoàn trả lại chị Nguyễn Thị Cẩm N số tiền chênh lệch là: 778.000đồng (*bảy trăm bảy mươi tám ngàn đồng*) vào ngày 24-7-2017. Chị Nhung tự nguyện chịu toàn bộ chi phí khảo sát đo đạc, đã tạm ứng đủ nên không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền được 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5/Về quyền kháng cáo: Án xử công khai báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, được tính kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, được tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- CC THADS huyện Tam Bình;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Trương Minh Thiết