

Số bản án: 25/2018/DS-ST.

Ngày: 14/03/2018.

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 GIỒNG TRÔM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Cường.

Các Hội thẩm:

1. Ông Nguyễn Văn Bé.

2. Ông Phạm Thanh Điền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thành Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 03 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2018/QĐXX-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hoàng D1, sinh năm 1964.

Bà Lê Thị C1, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà C1: Ông Phan Văn H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp 7, xã B, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2017.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1955.

Bà Nguyễn Thị Bé T1, sinh năm 1957.

Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1980.

Hiện đang chấp hành án tại phân trại số 2, trại giam Châu Bình, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yên N1, bà Nguyễn Thị Ánh T2: Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2018.

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

Ông Phan Văn H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp 7, xã B, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Trà G1, sinh năm 1982.

Bà Nguyễn Thị Ánh T2, sinh năm 1984.

Bà Nguyễn Thị Ngọc G2, sinh năm 1987.

Bà Nguyễn Thị Yên N1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Hoanh, ông C2 có mặt, bà T1, bà G1, bà T2, bà G2, bà N1, ông Đ1 và ông S1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/6/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/12/2017 và quá trình xét xử vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 8/2012, ông D1, bà C1 có mua của vợ chồng ông C2, bà T1 một phần đất vườn có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8m² thuộc một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ 02, diện tích 9.546,6 m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên quyền sử dụng đất với giá bán là 55.000.000 đồng/1.000m² đất.

Ngày 07/8/2012, hai bên lập “*Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất*” ghi ông C2, bà T1 có bán đất cho ông D1, bà C1, diện tích đất, số tiền bán đất. Đồng thời, ngày 09/8/2012, ông C2 làm “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*” ghi ông C2 đã nhận đủ số tiền bán đất và bắt đầu giao đất cho ông D1, bà C1 canh tác. Ông C2 hứa là một tháng sau ông sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8 m² mà ông D1, bà C1 đã mua cho ông D1, bà C1.

Sau khi nhận đất thì ông D1, bà C1 và ông Phan Văn H1 tiến hành bồi đắp và canh tác nhưng ông C2 lại không chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đã ký kết. Cho đến nay, sau nhiều lần yêu cầu ông C2 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà C1 nhưng ông C2 vẫn không thực hiện.

Nay ông D1, bà C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C2 và bà Nguyễn Thị Bé T1 cùng với các con của bà là Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Thị Trà G1, Nguyễn Thị Ánh T2, Nguyễn Thị Ngọc G1 và Nguyễn Văn S1 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà C1 phần đất vườn có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8m², loại đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ 02, trong tổng diện tích 9.546,6m², tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất tranh chấp thì từ năm 2012, ông D1, bà C1 vào canh tác, trồng trọt cam, chanh, tắc đang cho trái thì phía gia đình ông C2 không ngăn cản gì. Trên đất có trồng một số cây dừa của gia đình ông C2 trồng nhưng khi làm tờ sang chuyển đất thì ông C2 cũng thỏa thuận là ông D1, bà C1 toàn quyền quản lý sử dụng, hưởng huê lợi. Bằng chứng là trong quá trình cải tạo sử dụng đất thì ông D1, bà C1 và ông H1 có chặt bỏ một số cây dừa nhưng ông C2 cũng không có ý kiến phản đối. Nay nếu hộ ông C2 muốn lấy lại đất thì phải giao cho ông D1, bà C1 số tiền 160.000.000 đồng theo giá thị

trường còn không thì phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà C1 phần đất vườn có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8m², loại đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên quyền sử dụng đất theo đúng như tờ sang chuyển đất ngày 07/8/2012.

Nếu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả giá trị theo giá thị trường thì công sức bồi đắp và giá trị cây trồng ông D1, bà C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 20/9/2017 và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo bản khai và quá trình xét xử bị đơn ông Nguyễn Văn C2 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Yến N1, bà Nguyễn Thị Ánh T2 trình bày:

Tờ “Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất” ngày 07/08/2012 và “Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất” ngày 09/8/2012 mà ông D1, bà C1 cung cấp cho Tòa án thì ông thừa nhận là ông có ký vào và thống nhất nội dung như trong “Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất” và “tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất” mà ông D1, bà C1 cung cấp cho Tòa án. Nhưng ông chỉ thể chấp đất khi nào có tiền thì ông chuộc lại chứ ông không có bán đất cho ông D1, bà C1. Nay ông D1, bà C1 khởi kiện gia đình ông yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà C1 phần đất vườn có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8m² thuộc một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên quyền sử dụng đất thì gia đình ông không đồng ý. Ông C2 yêu cầu được chuộc lại phần đất đã thể chấp cho ông D1, bà C1 với giá là 80.000.000đồng.

Nếu Tòa án giải quyết buộc ông giao đất cho nguyên đơn thì giá trị cây trồng ông và gia đình ông không có yêu cầu giải quyết. Nếu hủy hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo qui định của pháp luật.

Ông C2 thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 20/9/2017 và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Ngọc G1, ông Nguyễn Văn Đ1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày:

Ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C2 và đồng ý chuộc lại phần đất tranh chấp với giá 80.000.000đồng.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về hình thức người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc trả giá trị tính theo kết quả định giá 20/9/2017.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Hoàng D1, bà Lê Thị C1, bà Nguyễn Thị Ánh T2, bà Nguyễn Thị Yên N1 vắng mặt nhưng có ủy quyền hợp lệ cho ông Phan Văn Hoanh, ông Nguyễn Văn C2 tham gia tố tụng vì vậy Hội đồng xét xử án căn cứ vào khoản 2 Điều 228 vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Bà Nguyễn Thị Ngọc G2, ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn Đ1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Bé T1, bà Nguyễn Thị Trà G1 mặc dù được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan vì vậy theo qui định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp.

Về nội dung:

Quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp như sau:

Theo nguyên đơn trình bày, tháng 8/2012, ông D1, bà C1 có mua của vợ chồng ông C2, bà T1 một phần đất vườn có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8m² thuộc một phần thửa đất số 238, tờ bản đồ 02, diện tích 9.546,6 m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên quyền sử dụng đất với giá bán là 55.000.000đồng/1.000m² đất. Hai bên lập “*Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất*” và “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*”. Ông C2 hứa là một tháng sau ông sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà C1.

Sau khi nhận đất thì ông D1, bà C1 và ông H1 tiến hành bồi đắp và canh tác nhưng ông C2 lại không chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đã ký kết. Cho đến nay, sau nhiều lần yêu cầu ông C2 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà C1 nhưng ông C2 vẫn không thực hiện.

Ngược lại phía bị đơn trình bày, “*Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất*” ngày 07/08/2012 và “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*” ngày 09/8/2012 mà ông D1, bà C1 là có thật. Nhưng ông chỉ thể chấp đất khi nào có tiền thì ông chuộc lại chứ ông không có bán đất cho ông D1, bà C1. Ông C2 yêu xin được chuộc lại phần đất đã thể chấp cho ông D1, bà C1 với giá là 80.000.000đồng.

Do các bên không thống nhất về quyền và nghĩa vụ đối với phần đất qua đo đạc thực tế là 995,8m² thuộc thửa 238 (Đặt thửa tạm là 1/238), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre do đó, phát sinh tranh chấp.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét, phân tích đánh giá chứng cứ như sau:

[1] Chứng cứ về việc xác lập và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tháng 8/2012, ông D1, bà C1 có mua của vợ chồng ông C2, bà T1 một phần đất vườn có diện tích qua đo đạc thực tế là 995,8m². Ngày 07/8/2012, hai bên lập “*Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất*” ghi ông C2, bà T1 có bán đất cho ông D1, bà C1, diện tích đất, số tiền bán đất. Đồng thời, ngày 09/8/2012, ông C2 làm “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*” ghi ông C2 đã nhận đủ số tiền bán đất và bắt đầu giao đất cho ông D1, bà C1 canh tác.

Bị đơn là ông C2 cũng thừa nhận “*Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất*” ngày 07/08/2012 và “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*” ngày 09/8/2012 mà ông D1, bà C1

cung cấp cho Tòa án là ông có ký tên vào và thống nhất nội dung như trong tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất và tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất”.

Tuy nhiên hai bên không xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo biểu mẫu hướng dẫn các qui định của luật đất đai.

[2]. Chứng cứ về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 08/7/2013, hộ ông Nguyễn Văn C2 được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO843876. Hộ gia đình ông C2 vào thời điểm đó theo sổ hộ khẩu gồm Nguyễn Văn C2 (Chủ hộ), Nguyễn Thị Bé T1 (Vợ), Nguyễn Văn Đ1 (Con), Nguyễn Thị Trà G1 (Con), Nguyễn Thị Ngọc G1 (Con), Nguyễn Văn S1 (Con), Nguyễn Thị Yên N1 (Con). Tại “*Tờ hợp đồng sang chuyển nhượng đất*” ngày 07/08/2012, thể hiện bên có quyền sử dụng đất gồm có: Nguyễn Văn C2, Nguyễn Thị Bé T1, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Thị Trà G1, Nguyễn Thị Ngọc G2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thị Yên N1 nhưng chỉ có chữ ký của Nguyễn Văn C2, Nguyễn Thị Bé T1, Nguyễn Văn Đ1 và Nguyễn Văn S1.

[3]. Chứng cứ về việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 09/8/2012, ông C2 làm “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*” có ghi ông C2 đã nhận đủ số tiền bán đất và bắt đầu giao đất cho ông D1, bà C1 canh tác. Ông C2 cũng thừa nhận là đã nhận đủ tiền 55.000.000 đồng do ông D1 giao.

[4]. Chứng cứ về việc quản lý sử dụng đất sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất:

Ngày 09/8/2012, ông C2 làm “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*” nội dung ghi ông C2 đã nhận đủ số tiền bán đất và bắt đầu giao đất cho ông D1, bà C1 canh tác.

Sau khi nhận đất thì ông D1, bà C1 và ông H1 tiến hành bồi đắp và canh tác, trồng trọt cam, chanh, tắc đang cho trái, phía gia đình ông C2 không ngăn cản gì. Trên đất có trồng một số cây dừa của gia đình ông C2 trồng nhưng khi làm tờ sang chuyển đất thì ông C2 cũng thỏa thuận là ông D1, bà C1 toàn quyền quản lý sử dụng, hưởng huê lợi. Bằng chứng là trong quá trình cải tạo sử dụng đất thì ông D1, bà C1 có chặt bỏ một số cây dừa nhưng ông C2 cũng không có ý kiến phản đối.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C2 cho rằng ông chỉ thế chấp đất cho ông D1 nên mới có việc ông D1 canh tác và trồng cây lâu năm trên đất và có điều kiện là được chuộc đất cũng đã được ghi tại “*Tờ hợp đồng giao tiền và nhận đất*”, tức khi nào có tiền thì ông chuộc lại chứ ông không có bán đất cho ông D1, bà C1.

Từ những phân tích đánh giá như trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông D1, bà C1 mặc dù đã giao đủ tiền cho ông C2 và ông D1, bà C1 cũng đã nhận đất để trồng cây lâu năm tuy nhiên hợp đồng giữa các bên lập không đúng theo biểu mẫu hướng dẫn các qui định của luật đất đai, chủ thể hợp đồng không có toàn quyền quyết định đối với đối tượng của hợp đồng do quyền sử dụng đất được cấp C1 cho hộ gia đình vì vậy ông D1, bà C1 không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào các qui định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 124, 127, 137, 697 và 698

của Bộ luật dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử cần thiết phải chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D1, bà C1 với ông C2, bà Bé T1, ông Sang, ông Đầu ngày 07/8/2012 và 09/8/2012 .

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là thuộc về ông D1, bà C1, ông C2, bà Bé T1, ông S1, ông Đ1 vì vậy cần buộc ông C2, bà Bé T1, ông S1, ông Đ1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại giá trị hợp đồng cho ông Dung, bà C1.

Về giá trị hợp đồng hiện nay, theo ý kiến của ông C2 thì ông đồng ý trả với giá 80.000đồng/m², phía bị đơn đưa ra giá 160.000đồng/m² do đó Hội đồng xét xử tính giá trung bình cộng giữa giá của nguyên đơn, bị đơn là $(80.000\text{đồng} + 160.000\text{đồng})/2 = 120.000\text{đồng/m}^2$ là phù hợp với công sức cải tạo đất của nguyên đơn, giá trị số cây trồng mà bị đơn được hưởng cũng bằng mặt bằng giá thị trường tại các khu vực T1ong tự. Như vậy giá trị quyền sử dụng đất được tính là $995,8\text{m}^2 \times 120.000\text{đồng/m} = 119.496.000\text{đồng}$.

Đất và cây trồng trên đất gồm 01 bụi tầm vông, 07 cây dừa, 26 cây cau có trái, 78 cây chanh, 20 cây quýt, 06 cây cam và 150m lá dừa nước hiện do anh H1, ông D1, bà C1 đang quản lý, sử dụng cần buộc các đương sự phải có nghĩa vụ giao lại cho hộ gia đình ông C2 là phù hợp.

Lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về vấn đề tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là phù hợp. Ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án là phù hợp với việc đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử vì vậy được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo qui định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu của ông D1, bà C1 được chấp nhận vì vậy ông C2, bà Bé T1, ông S1, ông Đ1 phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với việc trả giá trị hợp đồng là $119.496.000\text{đồng} \times 5\% = 5.974.800\text{đồng}$, tổng cộng số tiền áp phí phải chịu là 6.274.800đồng, tính theo phần mỗi người phải chịu 1.568.700đồng nhưng ông C2 và bà Bé T1 là người cao tuổi vì vậy được miễn án phí.

Ông D1, bà C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0011243 ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Về chi phí tố tụng khác: Theo qui định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu của ông D1, bà C1 được chấp nhận vì vậy ông C2, bà Bé T1, ông S1, ông Đ1 phải có nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ cấp đất tổng số tiền là 1.310.000đồng và phải có nghĩa vụ trả lại cho ông D1, bà C1 số tiền trên do các đương sự đã nộp tạm ứng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 124, 127, 137, 697 và 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, *tuyên xử*:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng D1 và bà Lê Thị C1 về việc yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn C2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2012 và 09/8/2012.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2012 và ngày 09/8/2012 giữa ông Nguyễn Hoàng D1 và bà Lê Thị C1 với ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị Bé T1, ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn S1.

Buộc ông Nguyễn Hoàng D1, bà Lê Thị C1 và ông Phan Văn H1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị Bé T1, ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn S1 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 995,8m² thuộc thửa 238 (Đặt thửa tạm là 1/238), loại đất CLN, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre cùng với 01 bụi tầm vông, 07 cây dừa, 26 cây cau có trái, 78 cây chanh, 20 cây quýt, 06 cây cam và 150m² lá dừa nước.

Phần đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp thửa 83, tờ bản đồ số 02.

Nam giáp sông.

Đông giáp thửa 102, 223, tờ bản đồ số 02 đường.

Tây phần còn lại thửa 83, tờ bản đồ số 02.

(Có kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

Buộc ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị Bé T1, ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn S1 phải có nghĩa vụ liên đới trả giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng D1 và bà Lê Thị C1 với số tiền 119.496.000 đồng.

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền như án tuyên thì ngoài việc phải trả tiền còn phải chịu thêm phần tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo qui định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự T1ong ứng với thời gian chưa thi hành xong”

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn S1 mỗi người phải có nghĩa vụ chịu án phí 568.7000 đồng và còn phải nộp đủ số tiền này.

Ông Nguyễn Hoàng D1 và bà Lê Thị C1 không phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011243 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng khác: ông C2, bà Bé T1, ông Sang, ông Đẩu phải có nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ cấp đất tổng cộng là 1.310.000 đồng và phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Hoàng D1, bà Lê Thị C1 số tiền trên.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có ủy quyền hợp lệ thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Trong 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 6,7,7a,7b và 9 của 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:

- VKSND huyện Giồng Trôm.
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Đào Chí Cường

