| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN AN BIÊN**<br>**TỈNH KIÊN GIANG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **20**/2019/DS-ST
Ngày: 28-6-2019
*"V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊNGIANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Văn Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Bùi Minh Cảnh

2. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2018/TLST- DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2019/ QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2019/ QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ông Võ Văn T, sinh năm 1973 (có mặt);

Bà Tôn Thị Ph, sinh năm 1967 (có mặt);

Hộ khẩu thường trú: ấp X Q, xã T H, huyện A M, tỉnh Kiên Giang. Nơi cư trú hiện nay: ấp X Q, xã N A, huyện A B, tỉnh Kiên Giang;

*2. Bị đơn*: Ông Phạm Hoàng S (Văn S), sinh năm 1969 (có mặt);

Bà Tôn Thị H, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp X Q, xã N A, huyện A B, tỉnh Kiên Giang

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Trong đơn khởi kiện ngày 31/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Tôn Thị Ph trình bày và yêu cầu như sau*:

Vào ngày 31/01/2012, gia đình ông S, bà H có khó khăn về kinh tế nên có đến gặp vợ chồng ông bà kêu chuyển nhượng diện tích đất khoảng 20 công (tầm 03 mét) và nhà ngang khoảng 08 mét x khoản 12 mét, tọa lạc tại ấp X Q, xã N A, huyện A B, tỉnh Kiên Giang với giá 130 chỉ vàng 24k (13 cây vàng), loại vàng 9999. Khi đó thỏa thuận trả 03 lần như sau:

- Lần thứ nhất trả vào ngày lập hợp đồng mua bán đất và nhà (ngày 31/01/2012), ông bà trả cho ông S, bà H 30 chỉ vàng 24k (03 cây), khi ông bà giao vàng bà H là người trực tiếp nhận.

- Lần thứ hai trả vào ngày 31/01/2015 trả tiếp 30 chỉ vàng 24k.

- Lần thứ ba là ngày hết thời hạn ông S, bà H cho ông Trần Đ cố đất, ông bà trả cho ông Đ 70 chỉ vàng 24k.

Đến ngày 31/01/2015, ông bà liên hệ ông S, bà H về nhận vàng chuyển nhượng đất và nhà (làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật) theo hợp đồng thỏa thuận thì bà H hẹn đến tháng 4/2015 về đám giỗ mẹ thì nhận luôn. Đến ngày đám giỗ, bà H về nhưng ông S không về, ông S và bà H không giao giấy cầm cố đất của ông Đ lại cho ông bà và không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nên ông bà không giao vàng tiếp, khi đó ông bà liên hệ thì ông S và bà H hẹn đến đám giỗ năm sau, đến đám giỗ năm sau lại cứ hẹn lần lựa nhưng ông S không về. Đến tháng 4 năm 2018 thì ông S và bà H nói không chuyển nhượng diện tích đất nói trên nữa để sau này cho con của ông S, bà H ở. Khi đó ông bà cũng đồng ý và yêu cầu ông S, bà H trả lại cho ông bà số vàng mà ông S, bà H đã nhận 30 chỉ vàng để ông bà chuyển nhượng đất khác thì bà H nói khi nào chuyển nhượng đất ở Bình Dương xây nhà và bán được thì bà H mới trả vàng cho ông bà hoặc về chuộc lại đất cầm cố cho ông Đ lại làm có tiền thì mới trả vàng, ông bà không đồng ý, bà H thách thức ông bà thưa kiện. Tại hòa giải ngày 13/7/2018 của ấp X Q thì bà H hẹn mỗi năm trả cho ông bà 10 chỉ vàng 24k, 30 chỉ trả 03 năm, ông bà không đồng ý.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông bà và ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012. Buộc ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H trả cho ông bà 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả trong thời hạn 01 tháng, ông bà rút lại

yêu cầu khởi kiện ông S và bà H trả vàng lãi, ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông bà và ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012 do ông Phạm Văn S viết, ký viết họ và tên, khi đó có mặt bà H nhưng bà H không biết viết chữ nên không ký tên và có mặt chị Tôn Thị B, cư trú tại ấp X Đ, xã N A, huyện A B, tỉnh Kiên Giang và chị Tôn Thị Út M, cư trú tại ấp X Q, xã N A, huyện A B, tỉnh Kiên Giang biết được sự việc và ký viết họ tên trong hợp đồng.

* *Bị đơn ông Phạm Văn S và bà Tôn Thị H*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông S và bà H nhưng ông S và bà H không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Ph nên Toà án vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2019, người làm chứng chị Tôn Thị Út M trình bày*:

Trước đây, chị có chứng kiến bà Tôn Thị Ph giao 03 cây vàng 24k cho bà Tôn Thị H trực tiếp nhận tại nhà mẹ ruột của chị, khi đó có mặt chị Tôn Thị B (B), không có mặt ông S. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào, ai viết thì chị không biết, khi bà Ph và bà H giao nhận vàng thì chị không có ký chứng kiến vào hợp đồng, sau đó bà Ph và ông T nhờ chị ký chứng kiến vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Chị biết bà H không biết viết chữ, đối với đất của bà H và ông S thì ông Đ canh tác, ông T và bà Ph không sử dụng đất.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2019, người làm chứng chị Tôn Thị B trình bày*:

Trước đây, chị có chứng kiến bà Tôn Thị Ph giao 03 cây vàng 24k cho bà Tôn Thị H trực tiếp nhận tại nhà mẹ ruột của chị, khi đó có mặt chị Tôn Thị Út M, không có mặt ông S. Nội dung thỏa thuận giữa vợ chồng bà Ph chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H với giá là 13 cây vàng 24k, giao trước 03 cây, sau 03 năm sẽ giao 03 cây, còn lại 07 cây trả vàng cố đất cho ông Đ. Khi nào giao trả vàng cố đất cho ông Đ thì vợ chồng bà Ph lấy đất canh tác, sau đó ông S và bà H không thực hiện theo thỏa thuận và không trả lại 03 cây vàng cho vợ chồng bà Ph. Hợp đồng chuyển nhượng đất do ông S viết, ký tên, bà H giao cho bà Ph, tại thời điểm giao vàng chị không có ký nhưng sau đó bà Ph nhờ chị ký chứng kiến vào hợp đồng chuyển nhượng đất.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2019, người làm chứng anh Trần Văn Nh trình bày*:

Vào năm 2008-2009, cha ruột của anh là ông Trần Văn Đ có thỏa thuận cầm cố đất của ông Phạm Văn S và bà Tôn Thị H, nhưng cha anh là người thỏa thuận anh là người trực tiếp làm thủ tục cầm cố đất với giá 07 cây vàng 24k, từ khi anh cầm cố đất của ông S và bà H đến nay anh trực tiếp sử dụng, ông S và bà H chưa chuộc lại đất cầm cố. Anh không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Ph và ông S, bà H.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm*: Giấy chứng minh nhân dân Võ Văn T và Tôn Thị Ph, Sổ hộ khẩu hộ Võ Văn T và Tôn Thị Ph, Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 31/01/2012, Biên bản hòa giải ngày 13/7/2018, Giấy xác nhận ngày 13/7/2018, Đơn xin xác nhận tình trạng cư trú của đương sự ngày 30/7/2018, Tờ khai nhân khẩu hộ Phạm Văn S và Tôn Thị H, biên bản lấy lời khai của người làm chứng chị Tôn Thị B, chị Tôn Thị Út M và anh Trần Văn Nh ngày 22/4/2019.

** Tại phiên tòa*:

Nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Tôn Thị Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông bà và ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012. Buộc ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H trả cho ông bà 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả trong thời hạn 01 tháng, ông bà rút lại yêu cầu khởi kiện ông S và bà H trả vàng lãi, ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm Văn S xác định, ông và bà Tôn Thị H có chuyển nhượng đất và nhà cho ông T và bà Ph với giá là 130 chỉ vàng 24k (13 cây vàng 24k), loại vàng 9999, khi đó có làm giấy mua bán tài sản, ông T và Ph có giao vợ ông là bà H trực tiếp nhận vàng 30 chỉ vàng 24k (03 cây), loại vàng 9999, từ khi chuyển nhượng đất và nhà cho ông T và bà Ph đến nay ông và bà H chưa giao đất và nhà cho ông T và bà Ph sử dụng. Đến thời gian trả vàng chuyển nhượng đất và nhà lần thứ hai thì ông T và Ph không giao vàng nên ông và bà H không có vàng trả cho người cầm cố đất nên không chuộc lại đất. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà lập ngày 31/01/2012 giữa ông, bà H và ông T, bà Ph, ông đồng ý cùng bà H trả lại cho ông T và bà Ph 30 chỉ vàng 24, loại vàng 9999, nhưng ông hẹn trả thời hạn 03 năm trả đủ 30 chỉ vàng 24k nói

trên, trả theo yêu cầu của ông T và bà Ph thì ông và bà H không có khã năng, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Tôn Thị H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, xác định mối quan hệ pháp luật, đưa tư cách đương sự tham gia tố tụng, về thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh, tống đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện Kiểm sát đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 48, Điều 51, Điều 68, các Điều 208, 209, 210, 211, 239 và Điều 247 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn ông Phạm Văn S thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Bị đơn bà Tôn Thị H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do nên đề nghị xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét đơn khởi kiện của ông Võ Văn T và bà Tôn Thị Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông bà và ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012, buộc ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H trả cho ông bà 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 và tính lãi suất theo quy định của Nhà nước từ ngày 30/01/2012 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện. Tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà Phg và ông S đều thống nhất thỏa thuận với nhau hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông T, bà Ph và ông S, bà H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các đương sự. Về số vàng, ông T, bà Ph và ông S thống nhất số vàng chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 nên ghi nhận. Về thời hạn giao vàng, ông T, bà Ph và ông S không thỏa thuận được thời hạn giao trả vàng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khi nào bản án có hiệu lực thi hành. Về đất và nhà thì ông S đã nhận lại không xem xét. Ông T và bà Ph rút lại yêu cầu tính lãi suất, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần rút yêu cầu này.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Tôn Thị Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, trả vàng chuyển nhượng đất và nhà, bị đơn ông Phạm Văn S (Hoàng S), bà Tôn Thị H đều cư trú: ấp X Q, xã N A, huyện A B, tỉnh Kiên Giang cho nên được xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông S và bà H nhưng ông S và bà H không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì về yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Ph đối với ông bà, Toà án tổ chức và thông báo cho các bên đương sự để tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông S và bà H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Như vậy, đây là thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại Điều 206 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho ông S và bà H nhưng bà H vẫn cố tình vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Đồng thời, tại phiên toà lần thứ hai ông T, bà Ph và ông S không yêu cầu hoãn phiên toà. Vì vậy, Toà án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H theo quy định tại khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 1 Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét về hình thức của hợp đồng: Xác định ngày 31/01/2012 giữa ông T, bà Ph và ông S, bà H giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, khi đó hai bên chỉ lập văn bản viết tay *"Hợp đồng mua bán"*, không lập thành văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà theo quy định của pháp luật, không có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất và nhà chuyển nhượng, cũng không có công chứng, chứng thực, không thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở theo quy định pháp luật. Đồng thời, bà H không ký tên trong hợp đồng là vi phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005, Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014 là vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Xét về nội dung của hợp đồng: Vào ngày 31/01/2012, ông S và bà H chuyển nhượng cho ông T và bà Ph diện tích đất và nhà không thể hiện bao nhiêu

mét vuông, không có vị trí ngang bao nhiêu, dài bao nhiêu, các cạnh như thế nào, không thể hiện loại đất, hạng đất, tình trạng đất và quyền của người thứ ba đối với đất và nhà chuyển nhượng, thời hạn giao nhận nhà và đất, nghĩa vụ nộp thuế và lệ phí là vi phạm theo quy định tại Điều 694 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005, Điều 121 của Luật nhà ở năm 2014 là vi phạm về nội dung của hợp đồng.

Xét khởi kiện của ông Tuấn và bà Phương yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông bà và ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012, buộc ông Phạm Văn S, bà Tôn Thị H trả cho ông bà 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, rút lại yêu cầu tính lãi suất vàng theo quy định của Nhà nước từ ngày 30/01/2012 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện. Thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Ph là có căn cứ và đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".*

Tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà Ph và ông S đều thống nhất thỏa thuận với nhau hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông T, bà Ph và ông S, bà H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012, sự thỏa thuận của ông T, bà Ph và ông S là tự nguyện, nhưng tại phiên tòa vắng mặt bà H. Đồng thời, ông T và bà Ph yêu cầu ông S và bà H trả cho ông bà vàng chuyển nhượng đất và nhà 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả trong thời hạn 01 tháng, ông S đồng trả cho ông T và bà Ph 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả trong thời hạn 03 năm, mỗi năm trả 10 chỉ vàng 24k, bà H không có ý kiến gì là giữa các đương sự không thống nhất về thời gian và phương thức trả 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 nên Hội đồng xét xử không thể ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các đương sự được, mà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, khi nào bản án có hiệu lực thi hành.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày yêu cầu

của đương sự, người làm chứng theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, ghi nhận ý kiến thỏa thuận của ông T, bà Ph và ông S, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông T, bà Ph và ông S, bà H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012 (Hợp đồng mua bán ngày 31/01/ 2012) là vô hiệu, buộc ông S và bà H phải trả cho ông T và bà Ph 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T và bà Ph rút lại phần yêu cầu ông S, bà H tính lãi suất đối với số 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 từ ngày ngày 31 tháng 01 năm 2012 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với diện tích đất và nhà ông T và bà Ph chuyển nhượng của ông S và bà H. Từ khi ông T, bà Ph và ông S, bà H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đến nay thì ông T, bà Ph chưa nhận đất và nhà sử dụng, ông T, bà Ph và ông S, bà H không yêu cầu giải quyết gì về Quyền sử dụng đất và nhà, cũng không yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 206, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 241, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 689, Điều 694, của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 131, Điều 501, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005, Điều 121, Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghi quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông Võ Văn T, bà Tôn Thị Ph và ông Phạm Hoàng S (Văn S), bà Tôn Thị H lập ngày 31 tháng 01 năm 2012 (Hợp đồng mua bán ngày 31/01/ 2012) là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Hoàng S (Văn S) và bà Tôn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho ông T và bà Ph 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần ông T và bà Ph rút lại yêu cầu tính lãi suất đối với số 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 từ ngày ngày 31 tháng 01 năm 2012 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

4. Về án phí: Buộc ông S, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông T, bà Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T, bà Ph tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005831 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/6/2019. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và Điều 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.

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

***Nơi nhận***:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA,VP (Sang).

**Trần Văn Thảo**