

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2020/DS-ST
Ngày: 27-7-2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiền Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Văn Hùng

Bà Trần Thị Đồi

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2020/QĐST-DS ngày 15/7/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Đ, phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông **Đỗ Đình N**, sinh năm 1984 (có mặt) và ông **Lê Vũ T**, sinh năm 1985 (có mặt); Cùng địa chỉ liên hệ: Võ O, Phường 25, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2019)

- Bị đơn: 1/ Bà **Huỳnh Thị R** (có yêu cầu phản tố), sinh năm 1951; (có mặt)

2/ Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1949;

- Người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà **Huỳnh Thị R**, sinh năm 1951; (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2019) (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Đình N và ông Lê Vũ T thống nhất trình bày yêu cầu khởi kiện: Bà Huỳnh Thị R là phát tử có quen biết với ông Nguyễn Minh H. Ngày 07/4/2017, vợ chồng bà Huỳnh Thị R, ông Nguyễn Văn S có lập giấy tay thỏa thuận bán cho ông H một phần đất có diện tích là 200m² (ngang 10m, chiều dài 20m), diện tích đo đạc thực tế là 200m² thuộc một phần thửa 446, tờ bản đồ số 15, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An có vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 537-2019 ngày 29/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/12/2019, với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Ngay sau khi lập giấy tay ngày 07/4/2017, ông H đã giao đủ số tiền mua đất là 70.000.000 đồng cho bà R, ông S. Sau đó, ông S, bà R có hứa sẽ chuyển nhượng thêm phần đất thuộc thửa 446 để làm lối đi rộng 6m nhưng ông S, bà R không thực hiện.

Đến đầu năm 2019, ông H có nhu cầu xây dựng hàng rào để bảo vệ quản lý phần đất đã mua thì gia đình bà R, ông S ngăn cản không cho ông H xây dựng. Ông H xác định vợ chồng bà R, ông S vẫn chưa giao phần đất đã bán cho ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc bà Huỳnh Thị R và ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 giữa ông Nguyễn Minh H và bà Huỳnh Thị R, ông Nguyễn Văn S đối với phần đất có diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 446, loại đất lúa, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An Theo Mảnh trích đo địa chính số 537-2019 ngày 29/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/12/2019.

Buộc bà Huỳnh Thị R và ông Nguyễn Văn S giao cho ông H phần đất có diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 446, loại đất lúa, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 537-2019 ngày 29/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/12/2019.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn có yêu cầu phản tố là bà Huỳnh Thị R; Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Bà thừa nhận vào ngày 07/4/2017, vợ chồng ông , bà có lập giấy tay để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H một phần đất có diện tích 200m² (ngang 10, dài 20m) thuộc một phần thửa 446, loại đất lúa, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An có xác định vị trí đất như Mảnh trích đo địa chính số 537-2019 ngày 29/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/12/2019. Thửa đất 446 do bà Huỳnh Thị R đứng

tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp vào ngày 17/02/2009. Khi bán do ông H nói mục đích là xây chùa nên vợ chồng bà bán cho ông H với giá bằng $\frac{1}{2}$ giá đất hiện tại. Tuy trong giấy bán đất ngày 07/4/2017 không có ghi giá tiền chuyển nhượng, nhưng vợ chồng bà thừa nhận là giá trị chuyển nhượng là 70.000.000 đồng và ông H đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng bà tại thời điểm lập giấy bán đất. Hiện phần đất bán cho ông H vẫn do vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Khi bán chúng tôi chỉ có lập giấy bán đất viết tay chứ không hề có giấy nhận cọc gì hết. Đến đầu tháng 3/2018, vợ chồng ông Thành và bà Bé Hai ở cùng xã lên nhà của vợ chồng bà trình bày là ông H đã bán lại phần đất nêu trên cho họ để làm thổ mộ nên gia đình bà không đồng ý. Việc bà nghe ông Thành và bà Bé Hai nói cũng chỉ là nói miệng, không có thấy giấy tờ gì mua bán giữa họ với ông H.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Hiền thì vợ chồng bà không đồng ý. Đồng thời, bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy bán đất ngày 07/4/2017 giữa bà Huỳnh Thị R, ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Minh H là vô hiệu, với lý do không ghi số tiền đã nhận và không ghi R thừa đất bán là thừa nào trong giấy bán đất ngày 07/4/2017. Bà Huỳnh Thị R đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước từ ngày 07/4/2017.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Đình N và ông Lê Vũ T có ý kiến: Qua yêu cầu phản tố của bà R thì các ông không đồng ý. Nếu Tòa án có tuyên bố vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà R và ông S phải trả lại số tiền mua đất theo chứng thư thẩm định giá là 291.000.000 đồng là giá trị đất ở thời điểm hiện tại.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ; tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa pháp biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự trong hồ sơ vụ án: Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 giữa bà R, ông S với ông H. Ngược lại, bị đơn là bà R có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 là vô hiệu do không ghi R số thừa, giá chuyển nhượng. Nhận thấy, giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 giữa bà R, ông S với ông H không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Về nội dung của giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 cũng không cụ thể R rằng theo quy định của Bộ luật dân sự về phân hợp đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên thừa nhận có việc thỏa thuận mua bán

phần đất có diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 446, loại đất lúa, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 537-2019 ngày 29/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/12/2019, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận nguyên đã giao đủ số tiền 70.000.000 đồng. Phần đất có diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 446, loại đất lúa mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì không đủ điều kiện để được tách thửa theo Văn bản số 7834/UBND-NC ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 07/4/2017 không thể thực hiện được và nó vô hiệu ngay kể từ thời điểm xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 và lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng này vô hiệu là lỗi ngang nhau. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất quy định của Ngân hàng nhà nước, nhưng đại diện nguyên đơn không đồng ý. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng với lỗi là ngang nhau giữa các bên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông H khởi kiện yêu cầu bà R và ông S phải tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 07/4/2017 và bà R có yêu cầu phản tố là tuyên bố hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 07/4/2017, có giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà R trả lại số tiền đã nhận là 70.000.000 đồng. Bà R và ông S đang cư trú tại xã Đ, huyện N, tỉnh Long An. Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh H:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định thống nhất có việc thỏa thuận mua bán đất một phần thửa số 446, loại đất lúa, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp L, xã Đ, huyện N, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, có vị trí đất như Mạnh trích đo địa chính số 537-2019 ngày 29/11/2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 12/12/2019. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn đủ số tiền 70.000.000 đồng và bị đơn cũng thừa nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết không phải chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án trên những chứng cứ phía các đương sự cung cấp và Tòa án đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 giữa ông H và ông S, bà R không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Về nội dung thỏa thuận theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 không đầy đủ như quy định tại Điều 501, Điều 398 của Bộ luật dân sự năm 2015 như không có số thửa, vị trí, thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng, nhưng các đương sự đều thống nhất được diện tích, vị trí, số thửa đất và giá tiền trong giao dịch mua bán đất.

Nguyên đơn xác định đã thanh toán đủ giá trị của hợp đồng với số tiền là 70.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và giao quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn, nhưng bị đơn không đồng ý. Xét phần diện tích 200m² thuộc một phần thửa 446, loại đất lúa mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo Văn bản số 7834/UBND-NC ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa xác định là thuộc trường hợp không đủ điều kiện để được tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An nên làm cho giao dịch không thực hiện được là do lỗi của hai bên trong quá trình giao kết hợp đồng. Từ đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Từ đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị R: Bà R cho rằng giấy bán đất ngày 07/4/2017 là vô hiệu, với lý do lý do không ghi số tiền đã nhận và không ghi R thừa đất bán là thửa nào trong giấy bán đất ngày 07/4/2017 nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà R đều thừa nhận đã nhận đủ tiền và xác định được vị trí thửa đất bán theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt vào ngày 12/12/2019, nên đây không phải là những căn cứ làm cho giấy bán đất ngày 07/4/2017 là vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, từ những phân tích tại đoạn [2.2], nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị R.

[4] Về giải quyết Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì: “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 giao dịch được xác lập là ngày 07/4/2017... Giao dịch vô hiệu thì các bên trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường...”. Hội đồng xét xử nhận thấy trong việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn dẫn đến giao dịch dân sự trở nên vô hiệu là lỗi ngang nhau. Theo đó, bà R và ông S có nghĩa vụ bồi thường cho ông H tính trên lỗi ngang nhau là $\frac{1}{2}$ x giá trị đất tương ứng tại thời điểm xét xử. Cụ thể thời điểm năm 2017, ông H đã thanh toán cho bà R, ông S được 70.000.000 đồng là 100% giá trị của hợp đồng tương ứng với giá trị đất tại thời điểm xét xử là 291.000.000

đồng – 70.000.000 đồng = 221.000.000 đồng x $\frac{1}{2}$ = 110.500.000 đồng là giá trị đất chênh lệch phải có nghĩa vụ bồi thường lại cho ông H.

Như vậy, bà R và ông S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H số tiền thanh toán đã nhận là 70.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 110.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà R và ông S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H là 180.500.000 đồng.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản (gọi chung là chi phí tố tụng) là 10.700.000 đồng: Do các bên đương sự có lỗi ngang nhau trong quá trình xác lập giao dịch dân sự, nên buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nêu trên. Cụ thể: Ông H phải chịu 5.350.000 đồng chi phí tố tụng và đã nộp xong; Bà R và ông S phải chịu 5.350.000 đồng chi phí tố tụng. Do ông H đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà R và ông S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H số tiền là 5.350.000 đồng.

[7] Về án phí: Buộc ông Nguyễn Minh H chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận; Buộc bà Huỳnh Thị R và ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm liên đới phải chịu 9.025.000 đồng (Chín triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do bà R và ông S phải thực nghĩa vụ trả số tiền 180.500.000 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 27 của 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. Bà R được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí phần của bà R phải chịu là $\frac{1}{2}$ x 9.025.000 đồng = 4.512.500 đồng. Ông Nguyễn Văn S phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm là $\frac{1}{2}$ x 9.025.000 đồng = 4.512.500 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 357, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc "Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Huỳnh Thị R, ông Nguyễn Văn S theo giấy bán đất ngày 07/4/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị R về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 07/4/2017 là vô hiệu” đối với ông Nguyễn Minh H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 07/4/2017 giữa ông Nguyễn Minh H với bà Huỳnh Thị R, ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị R và ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 110.500.000 đồng (Một trăm mười triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng số tiền bà R và ông S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H là 180.500.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản (gọi chung là chi phí tố tụng) là 10.700.000 đồng: Buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nêu trên. Cụ thể: Ông H phải chịu 5.350.000 đồng chi phí tố tụng và đã nộp xong; Bà R và ông S phải chịu 5.350.000 đồng chi phí tố tụng. Do ông H đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà R và ông S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H số tiền là 5.350.000 đồng (Năm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1 Buộc ông Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004677 ngày 16/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông H đã nộp đủ tiền án phí. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho ông Nguyễn Minh H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004676 ngày 16/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4.2 Bà Huỳnh Thị R được miễn tiền án phí phần của bà R phải chịu là 4.512.500 đồng.

4.3 Buộc ông Nguyễn Văn S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.512.500 đồng (Bốn triệu năm trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) sung vào ngân sách nhà nước.

5. Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi

hành án 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Tiền Phương