TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG** Bản án số: **25**/2022/DS-ST Ngày 25 - 5 - 2022 V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Lan

Ông Đặng Huy Châu

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên toà*:** Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Minh T, sinh năm 1992 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 372, tổ 10, ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Hồng Dân, sinh năm 1956, nơi cư trú: số 55 Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/8/2020 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Chung là Luật sư của Văn phòng luật sư Huỳnh Hồng Dân thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1936;

Nơi cư trú: ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1963, nơi cư trú: ấp MP, xã MA, huyện CM, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền

theo Giấy ủy quyền ngày 15/4/2022 (Có mặt).

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

3.1 Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1963 (Có mặt);

Nơi cư trú: Ấp MP, xã MA, huyện CM, tỉnh AG.

3.2 Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1970 (Có mặt);

Nơi cư trú: Ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh AG.

3.3 Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Số 30, ấp AQ, xã HAĐ, huyện LVò, tỉnh ĐT.

3.4 Bà Đặng Thị H4, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp Mỹ Long 1, xã MHH, thành phố LX, tỉnh AG.

3.5 Ông Đặng Văn H3, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Số 87, ấp An Phú, xã Hội An Đông, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.6 Ông Đặng Văn B, sinh năm 1966;

3.7. Bà Đặng Thị E, sinh năm 1971;

3.8. Ông Đặng Văn K, sinh năm 1973;

3.9 Ông Đặng Văn Y, sinh năm 1974;

3.10 Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1968;

Cùng cư trú: Ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh AG (Vắng mặt)

3.11 Bà Đặng Thị P, sinh năm 1972 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh AG.

Hiện đang cư trú: 130B, Kampung Dato' Seri Kamaruddin 32040 Seri Manjung, Malaysia.

3.12. Ông Trần Ngọc Tr, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Số 378, tổ 10, ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh AG.

3.13. Bà Đặng Thị Thu Th, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

3.14 Ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt);

3.15 Ông Võ Tấn Thanh, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp An Bình, xã Hội An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là anh Đặng Minh T ủy quyền cho bà Huỳnh Hồng Dân trình bày:

Vào ngày 20/02/2018 anh Đặng Minh T và bà Võ Thị H, ông Đặng Văn B, ông Đặng Văn H3, ông Đặng Thị H2, bà Đặng Thị H1, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị L1 cùng ký K Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018 (Không có công chứng hoặc chứng thực).

Nội dung hợp đồng thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho anh T phần đất diện tích 13.700m^2, tọa lạc tại ấp An Bình, xã Hội An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 QSDĐ/LB do UBND huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị H ngày 12/10/1992 trị giá 375.000.000 đồng, anh T đã đặt cọc cho bà H số tiền 80.000.000 đồng đưa làm 02 lần gồm: Lần 01 đưa 50.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 19/12/2017 và lần 02 đưa 30.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/02/2018 đều do bà H ký tên, lăn tay và bà H2 ký tên chứng kiến.

Sau đó, anh mới phát hiện bà H đã cầm cố đất cho ông Nguyễn Hữu Thức diện tích 1.200m^2 với giá 01 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 vào năm 2014; cố cho ông Nguyễn Văn Minh diện tích 1.200m^2 với giá 30.000.000 đồng vào năm 2016; ông Đặng Văn Y cố cho ông Võ Tấn Thanh diện tích 1.800m^2 với giá 1,8 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 theo Biên nhận ngày 27/10/2012 và Tờ cố đất ngày 10/11/2012 do ông Y, bà H ký tên.

Khi tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với bà H thì không thực hiện được nên anh đã bỏ ra số tiền 30.000.000 đồng và 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 (có biên nhận) để chuộc lại đất (2,8 lượng vàng chuộc đất và ông Y nhận thêm 02 chỉ). Sau đó, các con của bà H là ông Y, ông H3, ông K, bà E, bà P đứng ra ngăn cản không cho bà H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh T.

Hiện nay, anh T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323/QSDĐ/lb do Ủy ban nhân huyện Chợ Mới cấp ngày 12/10/1992 cho bà Võ Thị H, còn đất bà H chưa giao cho anh T.

Anh T yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền 80.000.000 đồng đặt cọc, số tiền 80.000.000 đồng phạt cọc và 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 + số tiền 30.000.000 đồng do anh T bỏ ra để chuộc lại đất. Tại phiên tòa, anh T xin rút yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 80.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Võ Thị H ủy quyền cho bà Đặng Thị H1 trình bày:

Bà H thừa nhận có ký K Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018 như anh T đã trình bày trên. Nội dung hợp đồng thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho anh T phần đất diện tích 13.700m^2, tọa lạc tại ấp An Bình, xã Hội An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 QSDĐ/LB do UBND huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị H ngày 12/10/1992 trị giá 375.000.000 đồng và anh T đã đặt cọc cho bà H số tiền 80.000.000 đồng. Còn ông Y, ông K, bà E, bà P không ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng vì lúc đó họ không có mặt.

Thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích đất đang cầm cố cho ông Thức, ông Minh và ông Thanh như anh T trình bày trên. Anh T đã bỏ ra 03 lượng vàng 24 kara và 30.000.000 đồng để chuộc lại đất nhưng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ông K và ông Y ngăn cản nên không thực hiện được.

Hiện nay, anh T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323/QSDĐ/lb do Ủy ban nhân huyện Chợ Mới cấp ngày 12/10/1992 cho bà Võ Thị H, còn đất bà H chưa giao cho anh T.

Bà H đồng ý trả lại cho anh T số tiền 110.000.000 đồng và 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9. Bà H không đồng ý trả số tiền 80.000.000 đồng phạt cọc, vì hiện nay bà H già yếu mất sức lao động nên không có khả năng trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đặng Văn B trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của anh Đặng Minh T về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh T.

Bà Đặng Thị H1, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H2 trình bày:

Bà H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018 như anh T đã trình bày. Lý do ông B, ông H3, bà H2, bà H1, bà H4 và bà L1 ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng, vì bà H có nói sau khi chuyển nhượng sẽ chia tiền cho mỗi người có giá trị của 1,5 công đất tương đương 150.000.000 đồng; còn ông Y, ông K, bà E, bà P không ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng vì những người này đã được cha mẹ cho diện tích đất khác. Thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ diện tích đất đang cho ông B thuê. Thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng và hiện nay bà H vẫn còn minh mẫn. Lý do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà H không được công chứng, chứng thực theo quy định và không thực hiện được là do ông K và ông Y ngăn cản.

Tại phiên tòa, bà H1 và bà L1 trình bày nếu anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đồng ý trả cho anh T số tiền 110.000.000 đồng và 03 lượng 24 kara loại vàng 999,9. Bà H không đồng ý trả số tiền 80.000.000 đồng phạt cọc, vì hiện nay bà H già yếu mất sức lao động nên không có khả năng trả.

Ông Đặng Văn Y trình bày:

Phần diện tích 13.700m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323/QSDĐ/lB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 12/10/1992 cho bà Võ Thị H có nguồn gốc của ông bà để lại. Sau khi cha là Đặng Văn Đức chết, mẹ là Võ Thị H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quyền sử dụng đất thuộc các thành viên trong gia đình.

Lý do ông Y và anh T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018, ông Y có ký tên nhưng mục đích là để cho ông T bỏ ra 03 lượng vàng và 30.000.000 đồng để chuộc lại phần đất diện tích 4.200m^2 đã cố cho ông Minh, ông Thanh và ông Thức chứ không có việc chuyển nhượng đất cho anh T. Phần diện tích 1.800m^2 do bà H cho ông mượn cố cho ông Thanh để lấy vốn làm ăn và anh T bỏ tiền ra chuộc lại đất. Biên nhận ngày 19/3/2018, ông Y có ký tên và nhận của anh T 02 chỉ vàng, còn 1,8 lượng giao cho ông Thanh, sau này ông Y có tiền sẽ chuộc lại đất từ anh T và hẹn tháng 10AL/2020 ông Y đưa lại cho anh T 03 lượng

vàng và 30.000.000 đồng để chuộc lại đất.

Ông Y không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh T, ông Y yêu cầu anh T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323/QSDĐ/lB cấp ngày 12/10/1992 cho bà H.

Ông Đặng Văn K trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày của ông Y đã trình bày trên. Ông yêu cầu anh T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323/QSDĐ/lb do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 12/10/1992 cho bà H.

Bà Đặng Thị E trình bày: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà H thì bà không biết và không có ý kiến.

Ông Đặng Văn H3 trình bày: Mẹ và chị của ông có bán cho anh T phần đất diện tích 13.700m^2, khi phát sinh tranh chấp với anh T thì mới biết số tiền đặt cọc đưa 2 lần là 80.000.000 đồng, ông không tranh chấp đối với vụ kiện này.

Ông Nguyễn Văn Minh trình bày: Ngày 17/3/2015, ông có cố diện tích 01 công đất tầm cắt với số tiền 30.000.000 đồng, thời hạn cố 01 năm tính từ ngày 17/3/2015 đến 17/3/2016. Nếu hết thời hạn 01 năm bà H không chuộc lại thì cho mướn với giá 4.500.000 đồng. Năm 2018, anh T giao cho ông số tiền 30.000.000 đồng để chuộc lại đất và ông đã trả lại đất cho ông T. Hiện nay hợp đồng cố đất giữa anh với bà H hai bên đã thực hiện trả tiền, trả đất nên không tranh chấp. Do công việc bận rộn nên không thể trực tiếp tham gia vụ án được, ông đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của Tòa án các cấp.

Ông Võ Tấn Thanh trình bày: Năm 2012, ông có nhận cố của bà H (có sự chứng kiến của ông Y và ông H3) diện tích 1,5 công đất tầm cắt với giá 15 chỉ vàng, thời hạn cố 02 năm tính từ ngày 10/11/2012 đến ngày 10/11/2014. Khoảng vài tháng sau ông Y nhận thêm 3 chỉ vàng, tổng cộng là 18 chỉ vàng. Năm 2018, anh T giao cho ông 18 chỉ vàng để chuộc lại đất và ông đã trả lại đất cho anh T. Hiện nay hợp đồng cố đất giữa anh và bà H đã trả tiền và trả đất nên không tranh chấp. Do công việc bận rộn nên không thể trực tiếp tham gia vụ án được, ông đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của Tòa án các cấp.

Ông Nguyễn Hữu Thức trình bày:

Trước đây bà H đề nghị ông nhận chuyển nhượng 01 công đất ruộng nhưng nay vụ việc không còn liên quan đến các ông và các ông cũng không tranh chấp. Do công việc bận rộn nên không thể trực tiếp tham gia vụ án được, các ông đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của Tòa án các cấp.

Ông Trần Ngọc Tr trình bày: Ông có thuê đất của ông Huỳnh Văn B đối với phần đất ông B thuê lại của bà H nhưng không biết diện tích, thời gian thuê là 02 vụ, giá thuê 4.000.000 đồng. Còn việc thuê đất giữa ông B và bà H như thế nào ông không biết.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2018 giữa anh T và bà H không có công chứng

hoặc chứng thực nên anh T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2018 là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, anh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc số tiền 80.000.000 đồng nên đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh T. Việc anh T và bà H ủy quyền cho bà H1 thỏa thuận bà H trả cho anh T số tiền 110.000.000 đồng và 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 nên cần công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX quyết định:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Minh T đối với số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Minh T đối với bà Võ Thị H: Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2018.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Đặng Minh T với bà Võ Thị H (do bà Đặng Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị H) là bà Võ Thị H có trách nhiệm trả cho anh Đặng Minh T số tiền 110.000.000 đồng và 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9.

- Bà Võ Thị H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

- Bà Võ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Anh Đặng Minh T ủy quyền cho bà Huỳnh Hồng Dân theo Giấy ủy quyền ngày 21/8/2020; bà Võ Thị H ủy quyền cho bà Đặng Thị H1 theo Giấy ủy quyền ngày 15/4/2022. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị H4, ông Đặng Văn H3, ông Đặng Văn B, bà Đặng Thị E, ông Đặng Văn K, ông Đặng Văn Y, ông Huỳnh Văn B, ông Trần Ngọc Tr, bà Đặng Thị Thu Thảo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do; bà Đặng Thị P, ông Nguyễn Văn M, ông Võ Tấn Thanh có yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về thẩm quyền: Anh Đặng Minh T khởi kiện bà Võ Thị H, tuy nhiên bà Đặng Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hiện đang cư trú tại 130B, Kampung Datơ Seri Kamaruddin 32040 Seri Manjung, Malaysia nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng

quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm a khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét thấy, giữa anh T và bà H, ông B, ông H3, bà H2, bà H1, bà H4, bà L1 cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có công chứng hoặc chứng thực) số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018. Nội dung hợp đồng thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho anh T phần đất diện tích 13.700m^2, tọa lạc tại ấp An Bình, xã Hội An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 QSDĐ/LB do UBND huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị H ngày 12/10/1992 trị giá 375.000.000 đồng, anh T đã đặt cọc cho bà H số tiền 80.000.000 đồng đưa làm 02 lần như sau: Lần 01 đưa 50.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 19/12/2017 và lần 02 đưa 30.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 12/02/2018 đều do bà H ký tên, lăn tay và bà H2 ký tên chứng kiến. Sau khi ký hợp đồng đến nay bà H chưa giao đất cho anh T sử dụng.

Do đất của bà H đang cầm cố cho ông Nguyễn Hữu Thức diện tích 1.200m^2 với giá 01 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 vào ngày 03/8/2014; cố cho ông Nguyễn Văn M diện tích 1.200m^2 với giá 30.000.000 đồng vào ngày 17/3/2015 và cố cho ông Võ Tấn Thanh diện tích 1.800m^2 với giá 1,8 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 vào ngày 10/11/2012 và ông Y nhận thêm của anh T 02 chỉ khi chuộc lại đất. Tổng cộng anh T đã giao 80.000.000đ tiền đặt cọc, bỏ ra 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 và 30.000.000đ để chuộc lại đất. Khi tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với bà H thì ông Y, ông H3, ông K, bà E, bà P đứng ra ngăn cản không cho bà H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018 giữa anh T và bà H không có công chứng hoặc chứng thực nên bị vô hiệu kể từ thời điểm ký kết hợp đồng, nay anh T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018 là có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa, anh T và bà H ủy quyền cho bà H1 thỏa thuận bà H có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền 110.000.000 đồng (gồm 80.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng chuộc lại đất), 03 lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9 và anh T trả lại cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 QSDĐ/LB do UBND huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị H ngày 12/10/1992. Sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần công nhận.

Tại phiên tòa, anh T xin rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 80.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh T.

Đối với số vàng cố đất giữa ông Y, ông K và bà H theo Tờ cố đất ngày 10/11/2012, Biên nhận ngày 27/10/2012 và Hợp đồng cố đất ngày 17/3/2015. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Anh T đã nộp 1.154.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc, định gía, thẩm định tại chỗ, yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận nên bà H phải trả lại cho anh T số tiền 1.154.000 đồng chi phí đo đạc, định gía, thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí: Bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

Anh T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012676 ngày 29/02/2019 và anh T được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013535 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 138, Điều 140, Điều 166, Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Đặng Minh T.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018-CNQSDĐ ngày 20/02/2018 giữa anh Đặng Minh T và bà Võ Thị H, ông Đặng Văn B, ông Đặng Văn H3, ông Đặng Thị H2, bà Đặng Thị H1, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị L1.

3. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa anh Đặng Minh T và bà Võ Thị H ủy quyền cho bà Đặng Thị H1:

Bà Võ Thị H phải có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Minh T số tiền 110.000.000 đồng và 03 (ba) lượng vàng 24 kara loại vàng 999,9.

Anh Đặng Minh T phải trả lại cho bà Võ Thị H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00323 QSDĐ/LB do UBND huyện Chợ Mới cấp cho bà Võ Thị H ngày 12/10/1992 (Bản chính).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Minh T yêu cầu bà Võ Thị H trả số tiền 80.000.000 đồng phạt cọc.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị H phải trả lại cho anh Đặng Minh T số tiền 1.154.000 đồng chi phí đo đạc, định gía, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí:

6.1 Bà Võ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Anh Đặng Minh T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012676 ngày 29/02/2019. Anh Đặng Minh T còn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013535 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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 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:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang.
- THADS H.Chợ Mới
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Huy Châu **Trần Thị Lan** **Trần Thị Thúy Hà**