

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 39/2023/DS-ST

Ngày: 28 – 9 – 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất có điều kiện; Đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hương

2. Bà Mai Thị Huyền Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đồng Mây Hồng Tuyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Kim Thuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 24/2022/TLST-DS ngày 17/01/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXXST-DS, ngày 12/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Huỳnh Thị M, sinh năm: 1951;

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1970;

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1973;

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1978;

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1982;

Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Khu phố x, phường Đ, Tp. P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: Thôn P, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Thôn T1, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (theo 01 giấy ủy quyền ngày 17/8/2023 và 02 giấy ủy quyền ngày 18/8/2023, có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1 – Luật sư Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn T3, sinh năm: 1955 (có mặt);

- Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm: 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn:

Bà Lê Thị Thanh D, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Duyên: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (theo giấy ủy quyền ngày 22/5/2017, có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trước năm 1996, hộ gia đình ông X có 06 người gồm bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L được Nhà nước giao khoán diện tích 3.600m² đất (nay thuộc thửa 726, 727 tách ra từ thửa 329, tờ bản đồ số 11, diện tích qua đo đạc 3.320m²), tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Đến tháng 01/1996 do ông X chuyển nhượng cho ông Nguyễn T3 có điều kiện (thời hạn 20 năm) với giá 35 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập hợp đồng nhờ người đánh máy, do hợp đồng ông T3 nhờ người đánh máy không đúng nội dung nên ông X yêu cầu ông T3 ghi thêm nội dung: “Sau 20 năm trả lại đất” rồi hai bên cùng ký vào hợp đồng.

Sau khi nhận đất ông T3 và ông Nguyễn Thành Đ (em ruột ông T3) đã chuyển đổi đất cho nhau, ông Đ tự ý xây nhà trên đất; khi hết thời hạn chuyển nhượng đất theo

thỏa thuận ông X đòi lại nhưng ông T3, ông Đ không trả nên ông X khởi kiện yêu cầu ông T3, ông Đ trả lại diện tích đất nêu trên. Từ năm 2016, vụ án trước đó được giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện N, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh, đến nay ông Nguyễn X đã chết ngày 04/5/2018. Ông X có vợ là bà Huỳnh Thị M và các con gồm: bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện ngày 31/01/1996 giữa ông X và ông T3; buộc ông T3 và ông Đ có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 3.320m² nói trên cho hộ gia đình ông vì đã hết thời hạn 20 năm. Đối với căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng trên đất thì gia đình ông sẽ hoàn trả giá trị theo biên bản của Hội đồng định giá.

Bị đơn ông Nguyễn T3 trình bày:

Tháng 01/1996, ông X chuyển nhượng cho ông diện tích đất 3.600m² (nay thuộc thửa 726, 727 tách ra từ thửa 329, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.320m²) với giá 35 chỉ vàng 24k. Khi hợp đồng lập xong, hai bên gặp nhau cùng thông qua hợp đồng có mặt ông X và vợ ông X. Ông đã giao vàng, hai bên đã lẫn tay, ký tên vào hợp đồng. Ở dưới phần ký tên có ghi chú: “Sau 20 năm trả lại đất” là do ông X yêu cầu ông ghi và ông có ghi thêm theo yêu cầu của ông X để ông X được thỏa mãn. Nay vợ và các con ông X muốn nhận đất thì phải trả lại vàng cho ông.

Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Đất tranh chấp là năm 1996, ông X chuyển nhượng cho ông T3 với giá 35 chỉ vàng 24k. Khi hai bên thỏa thuận thống nhất, ông X giao đất cho ông T3 canh tác. Khi ông T3 nhận đất canh tác được 01 năm, vào năm 1997, ông T3 hoán đổi ½ diện tích đất nhận sang nhượng của ông X cho ông. Ông đã xây nhà ở và trồng nho trên ½ diện tích đất trên; còn lại ½ diện tích ông T3 trực tiếp canh tác.

Nay vợ và các con ông X tiếp tục khởi kiện yêu cầu ông trả lại đất thì ông có ý kiến như sau: ông đồng ý trả lại ½ diện tích đất nhưng ông yêu cầu vợ con ông X cho ông được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 500m² đất ông đã cất nhà và ông không yêu cầu vợ con ông X hoàn trả giá trị tài sản gì khác. Nếu không gia đình ông X phải hoàn trả cho ông 17 chỉ 05 phân vàng 24k và toàn bộ giá trị tài sản mà ông tạo dựng trên đất để ông có tiền cất nhà nơi khác, thì ông trả lại đất.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Tại giấy bán ruộng ngày 31/01/1996 giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn T3, có

nội dung chuyển nhượng diện tích 3.600m² với giá 35 chỉ vàng 24k và phía dưới giấy bán ruộng có ghi sau 20 năm trả lại đất.

Tại Thông báo số 981/TB-TA, ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải quyết văn bản kiến nghị, có nội dung xác định giao dịch giữa ông X với ông T3 (theo giấy bán đất ruộng ngày 31/01/1996) là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện (20 năm trả lại đất) và giao dịch này có hiệu lực pháp luật.

Tại Điều 134 Bộ luật dân sự 1995 quy định về giao dịch dân sự có điều kiện như sau: *“Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự, thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc bị hủy bỏ.”* Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông T3 là giao dịch có thỏa thuận về điều kiện 20 năm, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên.

Trong quá trình khởi kiện, giải quyết lần thứ nhất tại Tòa án các cấp, ngày 04/5/2018 ông Nguyễn X chết. Ông X có vợ là bà Huỳnh Thị M và các con gồm: bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện ngày 31/01/1996 giữa ông X và ông T3; buộc ông T3 và ông Đ có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 3.320m² cho hộ gia đình ông X vì đã hết thời hạn 20 năm. Đối với căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng trên đất thì gia đình ông X đồng ý hoàn trả giá trị theo biên bản của Hội đồng định giá.

Từ những căn cứ trên, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện như trên của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn T3 vào ngày 31/01/1996; buộc ông T3, ông Đ trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 3.320m² thuộc thửa 726, 727 tách ra từ thửa 329, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho các đồng nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa đồng nguyên đơn (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn X) có người đại diện là ông Nguyễn Văn H, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn T3 vào ngày 31/01/1996; buộc ông T3, ông Đ thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại diện tích đất 3.320m² thuộc thửa 726, 727 tách ra từ thửa 329, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận do đã hết thời hạn chuyển nhượng 20 năm. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” theo khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện N thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2016, người khởi kiện là ông Nguyễn X. Ông X chết ngày 04/5/2018, có vợ là bà Huỳnh Thị M và các con gồm bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X, với tư cách là đồng nguyên đơn.

[2] Về nội dung khởi kiện: Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện có nội dung: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn T3, ngày 31/01/1996; buộc ông T3, ông Đ thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 3.320m² thuộc thửa 726, 727 (tách ra từ thửa 329), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho các đồng nguyên đơn.

Tại “*Giấy bán đất ruộng*” ngày 31/01/1996 có nội dung vợ chồng ông Nguyễn X, bà Huỳnh Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn T3 diện tích 3.600m² đất với giá 35 chỉ vàng 24k. Ông X lặn tay và ký tên, ông T3 có ký tên trên tài liệu này.

Tuy nhiên, phía dưới của giấy bán ruộng đất có dòng chữ “*Sau 20 năm trả lại đất*”. Ông T3 thừa nhận, nội dung này là do ông T3 viết và giấy bán đất này do ông T3 giữ. Sau khi nhận đất, ông T3 đã đổi ½ diện tích đất cho ông Đ. Ngày 02/9/2006, ông Đ làm “*Giấy cam kết*” thể hiện: Ông làm nhà trên đất thuê của ông X, hết thời hạn thuê đất ông sẽ trả lại. Ngôi nhà nếu hai bên không thương lượng được thì ông sẽ dỡ

bỏ. Khi ông Đ làm nhà bị ủy ban nhân dân xã P lập biên bản ngày 06/9/2006, tại buổi làm việc này có ông X, ông T3 và ông Đ tham gia, chính quyền địa phương yêu cầu ông Đ tháo dỡ nhà làm trên đất nông nghiệp. Cũng tại buổi làm việc này, ông T3 thừa nhận đất tranh chấp là của ông X, hết 20 năm ông sẽ trả lại. Còn ông X muốn chuộc lại đất nhưng không có tiền nên để hết thời hạn 20 năm ông X lấy lại đất. Như vậy, thực tế ông T3 có lời khai thừa nhận đất tranh chấp là chuyển nhượng 20 năm của ông X, nên có căn cứ xác định giao dịch giữa ông X với ông T3 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện (20 năm trả lại đất). Mặc dù, chỉ có ông X ký vào giấy bán đất ruộng nhưng các thành viên khác trong gia đình ông X biết việc ông T3, ông Đ sử dụng đất mà không phản đối. Hơn nữa, tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H (con ông X) thừa nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông T3 dùng để trả nợ tiền thuế cho Nhà nước. Do đó cần xác định các thành viên trong hộ gia đình ông X đều đồng ý với việc chuyển nhượng. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Giấy bán đất ruộng*” ngày 31/01/1996 có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện.

Điều 134 Bộ luật dân sự 1995 quy định về giao dịch dân sự có điều kiện: “*Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự, thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc bị huỷ bỏ.*” Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông T3 là giao dịch có thỏa thuận về điều kiện 20 năm, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Điều 411 Bộ luật dân sự 1995 cũng quy định về thực hiện hợp đồng song vụ: “*1- Đối với hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ, thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến thời hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp quy định tại Điều 413 của Bộ luật này. 2- Trong trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước, thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau.*”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông T3 có thỏa về thời hạn thực hiện nghĩa vụ là 20 năm (từ năm 1996 đến ngày khởi kiện 2016 là 20 năm), nay đã đến hạn ông T3 phải thực hiện nghĩa vụ giao trả lại đất cho gia đình ông X do hết thời hạn 20 năm. Đối với số vàng 35 chỉ vàng 24k là vàng (tiền) chuyển nhượng, khai thác quyền sử dụng đất trong hạn 20 năm, nên gia đình ông X không phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T3.

[3] Tại phiên tòa bị đơn là ông Nguyễn Thành Đ yêu cầu được nhận diện tích 500m² đất ông đã cất nhà và ông không yêu cầu gia đình ông X hoàn trả giá trị tài sản gì khác. Nếu không gia đình ông X phải hoàn trả cho ông 17 chỉ 05 phân vàng 24k và toàn bộ giá trị tài sản mà ông tạo dựng trên đất để ông có tiền cất nhà ở nơi khác thì ông đồng ý trả lại đất cho gia đình ông X.

Tại “*Giấy cam kết*”, ngày 02/9/2006 ông Đ làm có nội dung: Ông làm nhà trên đất thuê của ông X (cậu tư), hết thời hạn thuê đất ông sẽ trả lại. Ngôi nhà nếu hai bên không thương lượng được thì ông sẽ dỡ bỏ. Như vậy, ông Đ thừa nhận diện tích đất có căn nhà ông đang ở trên đất tranh chấp là của ông X, hết thời hạn sẽ trả lại. Nay thời hạn 20 năm giữa ông X và ông T3 đã hết, nên buộc ông Đ phải có nghĩa vụ giao trả phần đất có căn nhà của ông Đ cho gia đình ông X.

[4] Trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn đồng ý bồi thường toàn bộ tài sản trên đất gồm có nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Thành Đ theo biên bản định giá ngày 21/3/2023, số tiền là 166.322.401^d. Xét việc bồi thường của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX ghi nhận, buộc nguyên đơn có nghĩa vụ bồi thường số tiền 166.322.401^d cho bị đơn ông Nguyễn Thành Đ.

Từ những phân tích trên nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn T3 vào ngày 31/01/1996; buộc ông T3, ông Đ thực hiện nghĩa vụ hoàn trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 3.320m² thuộc thửa 726, 727 (tách ra từ thửa 329), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tại phiên tòa. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí định giá tài sản và trích lục thửa đất: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và trích lục tại thời điểm xét xử sơ thẩm lần thứ nhất, số tiền 3.755.652^d; Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và trích lục, xét xử sơ thẩm lần thứ hai số tiền 4.998.300^d. Tổng cộng là 8.753.952^d do ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 BLTTDS. Buộc ông T3, ông Đ mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng số tiền là 4.376.976^d chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

[6] Về án Phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26; Khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn ông Nguyễn T3, Nguyễn Thành Đ phải chịu 300.000^d án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp án phí theo biên lai thu số 0029705, ngày 09/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông T3, ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn các ông (bà): Huỳnh Thị M, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường về tài sản cho bị đơn là $(166.322.401^d \times 5\%) = 8.316.000^d$. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng ông X đã nộp là $3.750.000^d$ theo biên lai thu số 0010825, ngày 21/11/2016 và số tiền 300.000^d theo biên lai thu số 0014524, ngày 09/10/2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện N. Các ông (bà): Huỳnh Thị M, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn H còn phải nộp $4.266.000^d$ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 134; Điều 411 Bộ luật dân sự 1995; Khoản 2 Điều 26; Khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H. Tuyên: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn T3 ngày 31/01/1996 có hiệu lực pháp luật.

2/. Buộc ông Nguyễn T3 và ông Nguyễn Thành Đ phải có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất $3.320m^2$ thuộc thửa 726, 727 (tách ra từ thửa 329), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H.

(Trích lục số 1377, ngày 18/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh N).

3/. Bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 726, 727 (tách ra từ thửa 329), tờ bản đồ số 11, diện tích $3.320m^2$ tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà chính, xây gạch diện tích $63,54m^2$; nhà vệ sinh và bếp diện tích $6,88m^2$; chuồng dê diện tích $5,6m^2$; mái hiên tôn, nền xi măng diện tích $38,84m^2$; sân xi măng ngoài trời diện tích $6,5m^2$; hàng rào gai kẽm, giếng bi và các loại cây trồng trên đất. *(theo Biên bản định giá ngày 21/3/2023)*

Bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4/. Buộc bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ liên đới bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Thành Đ số tiền 166.322.401^d (*Một trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi hai ngàn, bốn trăm lẻ một đồng*).

5/. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn T3, ông Nguyễn Thành Đ mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 4.376.976^d (*Bốn triệu, ba trăm bảy mươi sáu ngàn, chín trăm bảy mươi sáu đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 và 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 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.

6/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn T3 và Nguyễn Thành Đ phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp án phí theo biên lai thu số 0029705, ngày 09/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông T3, ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.316.120^d. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng ông X đã nộp là 3.750.000^d theo biên lai thu số 0010825, ngày 21/11/2016 và số tiền 300.000^d theo biên lai thu số 0014524, ngày 09/10/2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện N. Các ông (bà): Huỳnh Thị M, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn H còn phải nộp 4.266.000^d tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7/. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/9/2023).

Nơi nhận:

- Tòa án Tỉnh;
- VKSND N;
- Chi cục THADS N;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)./.

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

Vũ Văn Cường