

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 56/2020/DS-ST
Ngày: 25 – 9 – 2020
*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 PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Yến Ly**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Dương Thị Tú Phương**

2. Ông **Phan Văn Chiếu**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Văn An** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Lý Thị Nhiên** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1941; Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1960; Địa chỉ: số nhà A, tổ B, khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. *Chỗ ở hiện nay:* ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt)*

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1952; Địa chỉ: khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt)*

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

3.1. Bà **Lâm Thị C**, sinh năm 1954; Địa chỉ: khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1952; Địa chỉ: khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2019).

3.2. Anh **Nguyễn Văn Ng**, sinh năm 1974 và chị **Phạm Thị M**, sinh năm 1976; Cùng địa chỉ: ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ng: Chị **Phạm Thị M**, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (Văn bản ủy quyền ngày 20/8/2019). (*Vắng mặt*)

3.3. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1960; Địa chỉ: số nhà A, tổ B, khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Bà **Trần Thị Rô E**, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1967

3.6. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1969

3.7. Bà **Trần Thị A**, sinh năm 1971

3.8. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1973

3.9. Ông **Trần Văn M (Trần Út M)**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: ấp A, xã V huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.10. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Rô E, ông D, ông T, bà A, ông Đ, ông M, bà K: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1960; Địa chỉ: số nhà A, tổ B, khu phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019).

3.11. **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Phước Long**

Địa chỉ: ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1973 – Chức vụ: Phó giám đốc; Địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (*Vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 4 năm 2014, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:**

Nguyên vào năm 1996 ông Trần Văn Ch có cớ cho ông Nguyễn Văn Th 05 công đất với giá 100 gạ lúa/công, năm 2001 bà Trần Thị Rô E chuộc lại một công bằng 100 gạ lúa, hiện còn 04 công chưa chuộc lại, khi cớ đất có làm giấy tay

nhưng hiện nay đã mất. Phần đất cổ cho ông Th do ông Ch đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh huyện Phước Long.

Nay bà X yêu cầu cho ông Th cho bà X chuộc lại 04 công đất (theo đo đạc thực tế diện tích là 1.339,9m² và 3.859,6m²) tọa lạc ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu với giá 400 gia lúa. Đất hiện nay do Nguyễn Văn Ng và Phạm Thị M đang quản lý, sử dụng.

Bà D, bà Rô E, ông D, ông T, bà A, ông Đ, ông M, bà K thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà X, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:**

Vào ngày 13/12/1996, ông có nhận chuyển nhượng phần đất 04 công tám cây với giá 400 gia lúa của vợ chồng ông Ch và bà X, hai bên có làm giấy tay. Khi chuyển nhượng ông Ch có nói quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, khi nào ông Ch trả tiền xong sẽ làm thủ tục chuyển tên lại cho ông. Đến ngày 22/12/2003, ông đã chuyển nhượng phần đất này lại cho vợ chồng Ng và M với giá 36 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng có mặt ông Ch và ông Ch cũng có ký tên vào giấy tay chuyển nhượng đất. Đến năm 2005, ông Ch vẫn chưa trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển tên cho ông nên vợ chồng Ng và M có đến gặp ông Ch yêu cầu ông Ch xác nhận vào giấy nhượng đất ngày 13/12/1996 với nội dung cam kết chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông.

Phần đất này ông Ch chuyển nhượng cho ông chứ không phải cổ và hiện nay ông cũng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng Ng và M nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà X.

Bà C thống nhất theo ý kiến của ông, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện ủy quyền anh Nguyễn Văn Ng là chị Phạm Thị M trình bày:**

Vào ngày 22/12/2003, ông Th có chuyển nhượng cho vợ chồng chị phần đất 04 công tám cây tọa lạc ấp A, xã V với giá 36 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm giấy tay. Nguồn gốc đất là của ông Ch chuyển nhượng cho ông Th vào năm 1996. Khi ông Th chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng chị thì ông Ch cũng biết và có ký tên vào giấy tay chuyển nhượng đất. Phần đất hiện nay do vợ chồng chị đang sử dụng. Vợ chồng chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà X do đất này ông Ch đã chuyển nhượng cho ông Th và ông Th đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị. Phần đất tranh chấp hiện nay do vợ chồng chị đang sử dụng.

Anh Ng thống nhất theo ý kiến của chị, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H vắng mặt có đơn xin vắng mặt:**

Tại bản tự khai ngày 25/7/2019 và văn bản ngày 02/8/2019 hộ ông Trần Văn Ch có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và có thế chấp quyền sử dụng đất để

bảo đảm cho khoản vay. Tính đến ngày 25/7/2019 thì ông Ch còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay là 16.500.000 đồng và tiền lãi là 51.679.708 đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng xét thấy còn thỏa thuận khách hàng Th toán nợ vay nên Ngân hàng không khởi kiện yêu cầu hộ ông Ch trả nợ trong vụ án này.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Đối với đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Buộc anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M trong thời hạn 04 tháng có nghĩa vụ giao trả bà Nguyễn Thị X, Bà Trần Thị Rô E, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và Nguyễn Thị K hai diện tích đất, cụ thể như sau:

Diện tích thứ nhất là 1.339,9m² thuộc thửa số 535, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn Ch đứng tên quyền sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Quân có cạnh 50m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Long có cạnh 50,5m;
- + Hướng Nam đất ông Quân có cạnh 27,4m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Ch có cạnh 26,8m.

Diện tích thứ hai là 3.859,6m² thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn Ch đứng tên quyền sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Phong có cạnh 36,7m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Quân có cạnh 37,5m;
- + Hướng Nam đất ông Quân, ông Nhẫn có cạnh 106,5m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Hiền, ông Thân có cạnh 106,92m.

Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C 89.188.000 đồng và 4.444,5 kg lúa tương đương với số tiền 22.222.500 đồng; Bà Rô E, bà D, ông D, ông T, bà A, ông Đ, ông M và bà K mỗi người phải trả cho ông Th và bà C 8.919.000 đồng và 444,5 kg lúa tương đương với số tiền 2.222.500 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M số tiền 86.578.000 đồng và 03 lượng 06 chỉ vàng 24K.

Đối với trường hợp ông Trần Văn Ch có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, do ngân hàng không khởi kiện yêu cầu hộ ông Ch trả nợ nên không xem xét giải quyết.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Theo thông báo thụ lý vụ án số 159 ngày 03 tháng 7 năm 2019 thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Nhưng qua quá trình làm việc và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua D biến tại phiên tòa thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Quyết định giám đốc thẩm số 98/2019/DS-GĐT ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Chị M, ông H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt chị M, ông H là đúng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của đương sự: Bà X và ông Th đều xác định vào năm 1996 giữa ông Th với ông Ch có xác lập giao dịch đối với diện tích 04 công tằm cấy đất trồng lúa (theo đo đạc thực tế diện tích là 1.339,9m² và 3.859,6m²) với số lúa là 400 gia. Bà X cho rằng đất này cổ nhưng không cung cấp được giấy cổ đất cho Tòa án. Ông Th cho rằng đất này là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Ch và bà X, đồng thời ông Th đã cung cấp được “tờ nhượng đất” ngày 13 tháng 12 năm 1996 và “Tờ chuyển nhượng đất N²” ngày 22 tháng 12 năm 2003, trong hai giấy tờ này đều có chữ ký ông Ch, các bên đương sự không yêu cầu giám định chữ ký.

[4] Tại “Tờ nhượng đất” lập ngày 13 tháng 12 năm 1996 có nội dung “*Tôi Trần Văn Ch vợ Nguyễn Thị X ngụ ấp Vĩnh Bình A, xã Vĩnh Thanh, huyện Hồng Dân, Bạc Liêu. Vợ chồng tôi nhượng cho Nguyễn Văn Th ngụ ấp Hồng Phước, xã Nguyễn Huân, Đầm Dơi, Cà Mau bằng 4 công tằm cấy, bằng 400 gia lúa. Đã trông đủ....*”. Kết thúc tờ chuyển nhượng có chữ ký của người nhượng ông Trần Văn Ch, người nhận ông Nguyễn Văn Th và người chứng ông Nguyễn Văn L, do hiện nay ông L đã chết nên Tòa án không tiếp xúc với ông L được. Tuy nhiên, mặt sau tờ nhượng đất có nội dung “*Ngày 15/6-05 tôi Trần Văn Ch xin sát nhận 4 công tằm cấy hoàn toàn của Nguyễn Văn Th – chứng khoán tôi còn nắm. Sau này tư muốn cắt bàn khoán tôi đưa cho Tư Th*”, ông Ch ký tên, đồng thời có xác nhận của Trưởng ấp thời điểm này là ông Tô Văn D với nội dung “*Theo hai bên đ/s cam kết là đúng sự thật và có chánh quyền chứng kiến*”. Khi Tòa án làm việc với ông D thì ông D trình bày, ông là người chứng kiến trực tiếp khi hai bên cam kết nội dung trên tại nhà ông Ch và chữ ký tên mặt sau tờ nhượng đất ngày 13 tháng 12 năm 1996 vào ngày 15 tháng 6 năm 2005 đúng là của ông D (bút lục 155).

[5] Đối với “Tờ chuyển nhượng đất N²” lập ngày 22 tháng 12 năm 2003 giữa ông Th, bà C và anh Ng thể hiện phần đất ông Th chuyển nhượng cho anh Ng là do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị X, phía bên dưới tờ chuyển nhượng có người chứng là ông Trần Văn Ch (chủ ruộng cũ) ký tên, có nhiều người chứng kiến, có xác nhận của bí thư Chi bộ ấp Nguyễn Hoàng N, trưởng ấp Tô Văn D và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V. Theo ông N xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 12 năm 2003 giữa ông Th và anh Ng đúng là chữ ký của ông, ông là người chứng kiến trực tiếp giao dịch, có

đọc lại nội dung tờ chuyển nhượng đất tại nhà ông Ch (bút lục 156). Đồng thời có sự thừa nhận của ông Th, anh Ng và chị M là giữa ông Th và bà C với anh Ng và chị M có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất.

[6] Đồng thời tại phiên tòa, bà D trình bày bà D cũng không biết là ông Ch có đất hay chuyển nhượng đất cho ông Th, bà yêu cầu ông Th cho chuộc lại đất. Như vậy, có đủ căn cứ để chứng minh có giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn Ch với ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C, sau đó ông Th đã chuyển nhượng đất lại cho anh Ng và chị M đối với phần đất diện tích 1.339,9m² và 3.859,6m².

[7] Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Khi các bên tham gia giao dịch không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức hợp đồng theo Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013, cụ thể: Bà X không ký tên vào tờ chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ch vẫn còn đứng tên và thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th với Trần Văn Ch ngày 13 tháng 12 năm 1996 là vô hiệu. Đến khi anh Ng và chị M giao dịch với ông Th cũng biết diện tích đất giao dịch ông Ch còn đứng tên và đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn thực hiện giao dịch với nhau, nên việc hợp đồng nêu trên vô hiệu cũng kéo theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Lâm Thị C và anh Nguyễn Văn Ng ngày 22 tháng 12 năm 2003 cũng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[8] Do hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, nên hậu quả sẽ được xử lý theo quy định tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể: Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ngoài việc phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vợ chồng anh Ng có nghĩa vụ trả đất lại cho bà Nguyễn Thị X và những người thừa kế còn lại của ông Ch diện tích 1.339,9m² thửa số 535, tờ bản đồ số 02 và diện tích 3.859,6m² thửa số 255, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn Ch đứng tên quyền sử dụng. Bà X và những người thừa kế còn lại của ông Ch có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Th 400 gia lúa. Vợ chồng ông Th có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh Ng và chị M 36 chỉ vàng 24K. Đồng thời, các bên trong giao dịch còn phải Th toán phần chênh lệch của hợp đồng cho nhau tương ứng với phần thiệt hại được xác định trên yêu tố lỗi của mỗi bên trong giao dịch.

[9] Về giá đất: Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có giá thị trường tại địa phương là 90.000.000 đồng/công (1.296m²), việc thỏa thuận giá đất của các đương sự phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào giá các đương sự thống nhất làm cơ sở giải quyết vụ án. Phần đất tranh chấp có giá trị: $(1.339,9\text{m}^2 + 3859,6\text{m}^2) \times 90.000.000\text{đ}/1.296\text{m}^2 = 361.076.365\text{đ}$. Về giá lúa: Tại phiên tòa, bà D đưa ra giá lúa 5.000đ/kg, ông Th không đưa ra giá lúa nhưng không có yêu cầu định giá mà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định nên

Hội đồng xét xử lấy giá lúa do bà D đưa ra là 5.000đ/kg làm căn cứ giải quyết vụ án.

[10] Phần chênh lệch giữa bà X và những người thừa kế còn lại của ông Ch với vợ chồng ông Th: $361.076.365đ - (400 \text{ gia lúa} \times 20\text{kg/gia} \times 5.000đ/\text{kg} = 40.000.000đ) = 321.076.365 \text{ đồng}$. Phần chênh lệch giữa vợ chồng ông Th với vợ chồng anh Ng: $361.076.365đ - (36 \text{ chỉ vàng } 24K \times 5.220.000 \text{ đồng/chỉ}) = 173.156.365 \text{ đồng}$.

[11] Xét yếu tố lỗi: Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu như đã phân tích nêu trên là lỗi hỗn hợp, nên mỗi bên trong giao dịch phải chịu $\frac{1}{2}$ phần chênh lệch của giao dịch. Phần chênh lệch xét theo yếu tố lỗi được xác định cụ thể như sau: Phần chênh lệch giữa bà X và những người thừa kế còn lại của ông Ch trong giao dịch với vợ chồng ông Th và bà C, mỗi bên trong giao dịch phải chịu chênh lệch là: $321.076.365đ \times \frac{1}{2} = 160.538.182 \text{ đồng}$; Phần chênh lệch giữa vợ chồng ông Th, bà C và vợ chồng anh Ng, chị M mỗi bên trong giao dịch phải chịu chênh lệch là: $173.156.365đ \times \frac{1}{2} = 86.578.182 \text{ đồng}$.

[11] Như vậy, ngoài việc được nhận lại đất tranh chấp từ anh Ng và chị M, bà X và những người thừa kế còn lại của ông Ch phải trả lại cho vợ chồng ông Th, bà C số tiền chênh lệch là 160.538.182 đồng và 400 gia lúa (tức là 8.000kg) hàm trâu với giá 5.000đ/kg. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất hiện nay trên thị trường không còn sử dụng giống lúa hàm trâu nên thống nhất trường hợp buộc phải trả lúa thì quy ra bằng tiền để trả, ông Th đồng ý nhận bằng tiền. Bà X phải trả cho ông Th và bà C số tiền chênh lệch 89.187.878 đồng và số tiền của 4.444,44kg lúa là 22.222.200 đồng, những người thừa kế còn lại của ông Ch mỗi người phải trả cho ông Th và bà C là 8.918.787 đồng và số tiền của 444,44kg lúa là 2.222.200 đồng. Đồng thời, vợ chồng ông Th, bà C phải trả lại cho chồng vợ chồng anh Ng, chị M số tiền chênh lệch là 86.578.182 đồng và 36 chỉ vàng 24K.

[12] Đối với hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ông Trần Văn Ch với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Phước Long các đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[13] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng chi phí là 1.870.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị D, bà Trần Thị Rô E, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và bà Nguyễn Thị K phải chịu 623.333đ (Bà X phải chịu 346.295đ, những người thừa kế còn lại của ông Ch mỗi người phải chịu 34.630đ); Ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C phải chịu 623.333đ; Anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M phải chịu 623.333đ. Bà X đã đã dự nộp 1.386.667 đồng, anh Ng và chị M đã dự nộp 483.333 đồng nên buộc ông Th và bà C phải trả lại cho bà X 623.333 đồng, anh Ng và chị M phải trả lại cho bà X 140.000 đồng. Bà D, bà Rô E, ông D, ông T, bà Anh, ông Đ, ông M và bà K mỗi người phải trả lại cho bà X 34.630đ.

[15] Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí trên số tiền trả cho ông Th và bà C là: $89.187.878đ \times 5\% = 4.459.393đ$. Nhưng người thừa kế còn lại của ông Ch mỗi người phải chịu án phí trên số tiền trả cho ông Th và bà C là: $8.918.787đ \times 5\% = 445.939đ$. Bà X và bà D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị huỷ là 300.000đ và án phí đối với số tiền trả cho anh Ng và chị M là: $86.578.182đ \times 5\% = 4.328.909đ$. Tổng cộng án phí ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C phải chịu là 4.628.909đ. Ông Th và bà C là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị huỷ là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 127, 134, 137, 305, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Văn Th.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất lập ngày 13 tháng 12 năm 1996) giữa ông Trần Văn Ch, bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn Th.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp lập ngày 22 tháng 12 năm 2003) giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C với anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M.

4. Buộc anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M có nghĩa vụ giao trả bà Nguyễn Thị X, bà Trần Thị Rô E, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn D, ông Trần

Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và bà Nguyễn Thị K hai diện tích đất, cụ thể:

- Diện tích thứ nhất là 1.339,9m² thuộc thửa số 535, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn Ch đứng tên quyền sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Quân có cạnh dài 50m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Long có cạnh dài 50,5m;
- + Hướng Nam đất ông Quân có cạnh dài 27,4m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Ch có cạnh dài 26,8m.

- Diện tích thứ hai là 3.859,6m² thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp A, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn Ch đứng tên quyền sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Phong có cạnh dài 36,7m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Quân có cạnh dài 37,5m;
- + Hướng Nam đất ông Quân, ông Nhẫn có cạnh dài 106,5m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Hiền, ông Thân có cạnh dài 106,92m.

Thời hạn giao đất là 03 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C số tiền 89.187.878 đồng (Tám mươi chín triệu một trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm tám mươi bảy đồng) và số tiền của 4.444,44kg lúa là 22.222.200 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm đồng).

6. Buộc bà Trần Thị Rô E, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và bà Nguyễn Thị K mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C số tiền 8.918.787 đồng (Tám triệu chín trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi bảy đồng) và số tiền của 444,44kg lúa là 2.222.200 đồng (Hai triệu hai trăm hai mươi hai nghìn hai trăm đồng).

7. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M số tiền 86.578.182 đồng (Tám mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn một trăm tám mươi hai đồng) và 36 (Ba mươi sáu) chỉ vàng 24K.

8. Đối với hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ông Trần Văn Ch với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Phước Long các đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng chi phí là 1.870.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị X phải chịu 346.295 đồng; Bà Nguyễn Thị D, bà Trần Thị Rô E, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và bà Nguyễn Thị K mỗi người phải chịu 34.630

đồng; Ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C phải chịu 623.333 đồng; Anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M phải chịu 623.333 đồng. Bà X đã đã dự nộp 1.386.667 đồng, anh Ng và chị M đã dự nộp 483.333 đồng nên buộc ông Th và bà C phải trả lại cho bà X 623.333 đồng, anh Ng và chị M phải trả lại cho bà X 140.000 đồng. Bà Nguyễn Thị D, bà Trần Thị Rô E, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và bà Nguyễn Thị K mỗi người phải trả lại cho bà X 34.630 đồng.

10. Về án phí:

- Bà Trần Thị Rô E, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T, bà Trần Thị A, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn M (Trần Út M) và bà Nguyễn Thị K mỗi người phải chịu án phí là 445.939đ.

- Anh Nguyễn Văn Ng và chị Phạm Thị M phải chịu án phí 300.000đ.

- Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị C thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà X đã nộp tạm ứng án phí 820.000đ theo biên lai thu tiền số 008828 ngày 07 tháng 4 năm 2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long nên được nhận lại.

11. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

13. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Yến Ly