TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2019/DSST
Ngày: 03/12 /2019
Về việc Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Kim Thị Ngọc Thu.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Dương Văn Đến

- Ông Vương Hoàng Phúc

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Bảo Trân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tiến hành đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 25/2019/DSST ngày 15/01/2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

- *Bị đơn*: Bà Thạch Thị S, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Ông Nguyễn Công H1 là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

01. Ngân hàng T - chi nhánh T.

Địa chỉ: số 23 N, phường 2, TP. T, tỉnh T (có đơn từ chối tham gia tố tụng).

02. Ông Sơn P, sinh năm 1950 (hộ bà S)

03. Chị Sơn Thị N, sinh năm 1981 (hộ bà S)

04. Anh Sơn Chí H2, sinh năm 1983 (hộ bà S)

05. Chị Sơn Thị Ngọc L, sinh năm 1978 (hộ bà S)

06. Anh Sơn H3, sinh năm 1977 (hộ bà S)

07. Anh Sơn T1, sinh năm 1979 (hộ bà S)

08. Anh Nguyễn Thị Cẩm D, sinh năm 1985 (hộ bà Sinh)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của ông P, chị N, anh H2, chị L, chị D, anh H3: Anh Sơn T1 sinh năm 1979; địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

09. Ông Trương Tấn Đ, sinh năm 1951 (chết)

10. Anh Trương Hải Đ1, sinh năm 1974.

11. Anh Trương Thanh H4, sinh năm 1979.

12. Anh Trương Thanh L1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

13. Anh Trương Thanh P1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T

14. Anh Trương Giang N1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường B, ấp L, phường 4, thành phố T, tỉnh T.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Trương Tấn Đức:

- Bà Đặng Thị H, sinh năm 1952.

- Anh Trương Hải Đ2, sinh năm 1974.

- Anh Trương Thanh H5, sinh năm 1979

- Anh Trương Thanh L2, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

- Anh Trương Thanh P2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh T

- Anh Trương Giang N2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường B, ấp L, phường 4, thành phố T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của anh Trương Thanh H5: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

- *Người phiên dịch*: Ông Nhan S, Công an viên ấp P, xã Mỹ C, huyện C, tỉnh T (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2018 cũng như quá trình tố tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày như sau:

Bà có diện tích đất 5.210m^2 thửa 621, tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T. Năm 2010 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do nhận thừa kế của ông Trương Tấn Đ).

- Vào năm 1989 bà có vay vàng của bà Thạch Thị S 10 chỉ vàng 24 kara, vay một năm tính vốn, lãi là 15 chỉ. Đến năm 1999 chồng của bà là ông Trương Tấn Đ tự ý cầm cố thửa đất nói trên cho bà Thạch Thị S, bà không hay biết, bà nghe ông Đ nói lại có làm giấy tờ, hai bên thỏa thuận khi nào có vàng 15 chỉ thì cho chuộc lại đất. Năm 2008 chồng bà chết, vì bận việc làm ăn nên bà cũng chưa chuộc lại đất.

- Thời gian gần đây bà có gặp bà S để yêu cầu chuộc lại đất thì bà S nói rằng chồng bà đã làm giấy chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà S rồi. Nay bà yêu cầu bà Thạch Thị S cho chuộc lại quyền sử dụng đất diện tích đất 5.210m^2 thửa 621, tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T và đồng đồng ý trả lại cho bà S 15 chỉ vàng 24 kara.

* Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 28/5/2019 bà Thạch Thị S bị đơn trình bày:

Vào ngày 24/3/1999 ông Trương Tấn Đ là chồng của bà Đặng Thị H có chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất 621, diện tích 5.210m^2 tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T với giá 01 công bằng 06 chỉ vàng 24 kara, tổng cộng là 30 chỉ vàng 24 kara, việc chuyển nhượng này bà H cũng biết. Số vàng này vợ chồng bà đã giao đủ cho ông Đ tại nhà bà H, ông Đ. Việc chuyển nhượng có làm tờ cam kết nhượng quyền sử dụng ruộng đất, do ông Thạch P3 viết và chứng kiến ký tên.

- Từ khi mua đến nay gia đình bà trực tiếp canh tác đất này. Bà thường xuyên hỏi bà H về giấy tờ đất nhưng bà H nói giấy tờ đất đang thế chấp tại Ngân hàng và nói hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chưa chuộc giấy tờ đất ra để đi làm thủ tục sang tên được.

Nay bà yêu cầu yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T cấp cho bà Đặng Thị H tại thửa 621, diện tích 5.210m^2 tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Anh Sơn T1 có cùng ý kiến với bà Thạch Thị S.

- Ý kiến anh Trương Hải Đ1, Trương Giang N1, Trương Thanh P1, Trương Thanh L1 yêu cầu bà Thạch Thị S cho mẹ các anh là bà Đặng Thị H chuộc lại đất với

giá 15 chỉ vàng 24 kara. Các anh không tranh chấp phần đất này và cũng không yêu cầu chia thừa kế đối thửa 621, diện tích 5.210m^2.

- Đối với Ngân hàng T - chi nhánh T không có khởi kiện và từ chối tham gia tố tụng.

- Ý kiến ông Nguyễn Công H1- Trợ giúp viên pháp lý đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị Sinh.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không bổ sung chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau.

* Vị trợ giúp viên Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn Đ, bà Đặng Thị H với ông Sơn P, bà Thạch Thị S là có thật nên đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 621, diện tích 5.210m^2 và hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thửa 621, diện tích 5.210m^2 giữa ông Trương Tấn Đ, bà Đặng Thị H với ông Sơn P, bà Thạch Thị S, vì bà H không có giấy tờ chứng minh có cầm cố.

* Tại phiên tòa Vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định. Những vấn đề khác Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử nhưng không ảnh hưởng nội dung vụ kiện. Đối với các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 100, 166, 170, 179, 203 Luật đất đai;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 48, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị S.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa thửa 621, diện tích 5.210m^2 (thực đo 5.197m^2) tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T.

Buộc bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn P, Sơn Thị N, Sơn Chí H2, Sơn Thị Ngọc L, Sơn Huỳnh, Sơn T2, Nguyễn Thị Cẩm D phải giao trả cho bà Đặng Thị Huỳnh diện tích đất trồng lúa tại thửa 621, diện tích 5.210m^2 (thực đo 5.197m^2) tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T, có đông tây tứ cận kèm theo.

Buộc nguyên đơn bà Đặng Thị H phải hoàn trả cho bị đơn Sơn Thị H 30 (ba mươi) chỉ vàng 24kara và số tiền trượt giá đất .

Ngoài ra các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch và chi phí thẩm định định giá theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp miễn nộp, không phải nộp (có phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày của các đương sự, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định;

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Theo quy định khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 24/3/1999. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 621, diện tích 5.210m^2. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

Xét yêu cầu của các bên đương sự thấy:

[3] Xét đối với yêu cầu của bà Đặng Thị H cho rằng trước đây trong đơn khởi kiện ngày 28/12/2018 bà khai khoảng năm 2004 chồng bà là ông Trương Tấn Đ có cầm cố quyền sử dụng đất thửa 621, diện tích 5.210m^2 cho bà Thạch Thị S, nhưng bà khẳng định lại là khoảng năm 1998, bà có vay của bà Thạch Thị S 10 chỉ vàng 24 kara, hai bên thỏa thuận trong thời hạn một năm trả vốn lãi 15 chỉ nhưng đến hạn bà không có vàng trả nên năm 1999 chồng của ông Trương Tấn Đ có cầm cố cho bà Thạch Thị S quyền sử dụng đất diện tích 5.210m^2 thuộc thửa 621, tờ bản đồ số 5, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T, hai bên thỏa thuận khi nào có vàng chuộc lại đất. Việc chồng của bà với bà S thỏa thuận cầm cố hay chuyển

nhượng đất bà không hay biết, sau này chồng bà mới nói lại cầm cố đất và có làm giấy tờ, vì lúc này hoàn cảnh khó khăn nên bà cũng thống nhất việc cầm cố đất. Đến năm 2008 ông Trương Tấn Đ chết. Năm 2010 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận thừa kế từ ông Trương Tấn Đ nên bà H yêu cầu bà S cho chuộc lại đất diện tích 5.210m^2 nằm thuộc thửa 621, tờ bản đồ số 5, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T, bà sẽ trả lại cho bà S 15 chỉ vàng 24 kara.

[4] Bà Thạch Thị S cho rằng ông Trương Tấn Đ là chồng của bà Đặng Thị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà thửa thửa 621, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T vào năm 1999 với giá tổng cộng là 30 chỉ vàng 24 kara, bà S đã giao vàng đầy đủ cho ông Đ. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán do ông Thạch P2 viết và chứng kiến việc giao nhận vàng tại nhà ông Đ, bà H. Thời điểm chuyển nhượng ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1995). Đến năm 2008 ông Đ chết năm 2010 bà H được cấp giấy thực hiện theo thừa kế của ông Đ, mặc dù bà Sinh đã đôn đốc bà H nhiều lần nhưng bà H không thực hiện.

Hội đồng xét xử xét thấy việc và H cho rằng đất cầm cố nhưng bà H không đưa ra được giấy tờ, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình từ khi khởi kiện cho đến ngày xét xử. Phía bị đơn Thạch Thị S cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ 01 lần với số vàng 30 chỉ vàng 24k và xuất trình được giấy nhượng quyền sử dụng ruộng đất đề ngày 24/3/1999 cho Tòa án và bị đơn sử dụng đất trồng lúa cho đến nay. Tuy giấy nhường quyền sử dụng ruộng đất đề ngày 24/3/1999, bà H cho rằng lúc làm giấy sang nhượng đất, ông Đức là chồng bà ký thay cho bà (bà H có xem nội dung (*Kam kết nhường quyền sử dụng ruộng đất* đề ngày 24/3/1999) bà thừa nhận chữ ký của ông Đ và ông Đ ký thay cho bà nhưng ông Đ đã chết năm 2008 nên bà không yêu cầu giám định chữ ký, đây là sự tự nguyện của bà nên không xem xét. Tại lời khai của các người con của bà H như anh Trương Hải Đ1, Trương Trương Thanh L1, Trương Thanh P1, Trương Giang N1 cũng thừa nhận chữ ký trong tờ cam kết nhường quyền sử dụng đất ngày 24/3/1999 là do ông Trương Tấn Đ ký. Căn cứ vào các chứng cứ trên được thu thập theo quy định tại Điều 97 và Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự; biên bản xác minh của địa phương, lời khai người làm chứng ông Thạch P2 là người trực tiếp viết tờ *"Kam kết nhường quyền sử dụng ruộng đất"* đều thể hiện hợp đồng chuyển nhượng theo *"Kam kết nhường quyền sử dụng ruộng đất"* đề ngày 24/3/1999. Hội đồng xét xử xét thấy tờ nhượng đất ngày 24/3/1999 mà bị đơn đưa ra là có cơ sở, nguyên đơn không đưa ra chứng cứ việc cầm cố đất nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được, đây là hợp đồng chuyển nhượng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng đất cầm cố.

[5] Xét về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trương Tấn Đ, bà Đặng Thị H với bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn P. Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch này đã hoàn thành do 02 bên đã giao đất, giao vàng; lẻ ra Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng cho bị đơn bà Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch P được quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất của nguyên

đơn, bị đơn đã vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 3, Điều 30 và 31 của Luật đất đai và Điều 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

Bên nhận chuyển nhượng đất bà Thạch Thị S, ông Sơn P không có xây dựng công trình, trồng cây trên đất; ngoài ra, phía nguyên đơn bà Đặng Thị H không tạo điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng vì hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đã thế chấp vay tại Ngân hàng T- chi nhánh T. Cho nên Hội đồng xét xử áp dụng tiểu mục b.3 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, xử hủy hợp đồng chuyển nhượng giao trả cho nhau những gì đã nhận và tính lỗi.

[6] Xét về lỗi: Cả hai bên (nguyên đơn và bị đơn) đều có lỗi; bên chuyển nhượng không đồng ý tách quyền sử dụng đất mà lại đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay ngân hàng; bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ vàng cho bên chuyển nhượng nhưng không thực hiện được hợp đồng về mặt hình thức. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi của bên chuyển nhượng phải chịu là 50%, lỗi bên nhận chuyển nhượng phải chịu là 50% dẫn đến hợp đồng vô hiệu mỗi bên phải chịu hậu quả giá trị thiệt hại do mình gây ra. Để xác định thiệt hại của mỗi bên, cần phải tính khoản tiền chênh lệch giữa giá trị đất do các bên thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/1999 số vàng 30 chỉ vàng 24kara (99.9). Tại thời điểm xét xử, vàng 24kara (99.9) có giá trị là 4.100.000 đồng/chỉ x 30 chỉ = 123.000.000 đồng; diện tích đất thực đo 5.197m^2 thuộc thửa 621 theo biên bản định giá ngày 18/3/2019 có giá là 50.000 đồng/m^2 x 5.197m^2 = 259.850.000 đồng. Số tiền trượt giá đất là 259.850.000 đồng – 123.000.000 đồng = 136.850.000 đồng; nguyên đơn phải chịu lỗi 50% (136.850.000 đồng: 2 = 68.425.000 đồng; bị đơn chịu lỗi 50% là 68.425.000 đồng.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thạch Thị S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 621, diện tích 5.210m^2 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng này đã vô hiệu từ ban đầu nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên không đặc ra việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí thẩm định, định giá là 2.761.460 đồng. Nguyên đơn phải chịu 50% là 1.380.730 đồng, bị đơn phải chịu 50% là 1.380.730 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn bà Đặng Thị H phải chịu 9.571.250; bị đơn Thạch Thị S phải chịu 3.421.250 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn, bị đơn có đơn đề nghị miễn, giảm án phí do thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí cho nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án

phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn, bị đơn không có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự nên không phải hoàn lại.

[10] Xét ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có đủ cơ sở, căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Không chấp nhận đề nghị của Vị trợ giúp viên pháp lý bào chữa bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36 điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 159, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 100, 166, 170, 188, 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thạch Thị S;

Tuyên:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 621, diện tích 5.210m^2 (thực đo 5.197m^2) tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T giữa ông Trương Tấn Đ, bà Đặng Thị H với bà Thạch Thị S, ông Sơn P (theo tờ cam kết nhường quyền sử dụng ruộng đất đề ngày 24/3/1999).

Buộc bị đơn Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn P, chị Sơn Thị N, anh Sơn Chí H2, chị Sơn Thị Ngọc L, anh Sơn H3, anh Sơn T1, chị Nguyễn Thị Cẩm D phải giao trả cho bà Đặng Thị H thửa 621, diện tích 5.210m^2 (thực đo 5.197m^2) tờ bản đồ số 05, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp N, xã S, huyện C, tỉnh T. Đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp bờ kênh, kích thước 34,11m

- Hướng Tây giáp kênh, kích thước 36,7m

- Hướng Nam giáp thửa 622, kích thước 79,48m; 4,59m; 32,47m

- Hướng Bắc giáp thửa 619, thửa 620, kích thước 19,42m; 124,43m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Buộc nguyên đơn bà Đặng Thị H phải hoàn trả cho bị đơn Thạch Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn P 30 (ba mươi) chỉ vàng 24kara (99.9) và số tiền trượt giá đất bằng 68.425.000 đồng (Sáu mươi tám triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

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, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Đặng Thị H, bà Thạch Thị S.

Về chi phí thẩm định, định giá là 2.761.460 đồng:

Buộc bà Đặng Thị H phải chịu là 1.380.730 đồng nhưng được trừ vào số tiền mà Đặng Thị H đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tổng cộng là 2.761.460 đồng nên H không phải nộp nữa.

Buộc bà Thạch Thị S phải chịu 1.380.730 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh để hoàn trả lại cho bà Đặng Thị H.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 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, 7b và 9 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 Trà Vinh;
- VKSND H. Châu Thành;
- CC THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Kim Thị Ngọc Thu