

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 221/2022/DS-ST

Ngày 26 – 8 – 2022

(V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
Quyền sử dụng đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà **Phan Thị Thu**.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Kim Luyến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 26 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 490/2019/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 936/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1939. Địa chỉ: Đường L.H.P, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (đã chết).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng:

1. Ông Sầu A B, sinh năm 1972 (vắng mặt);

2. Ông Sầu Minh Tr, sinh năm 1975 (có mặt);

3. Ông Sầu Minh H, sinh năm 1977 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Sầu K.K – sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện tại: Số 16, đường L.Q, phường Ph, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*** Bị đơn:** Ông Sầu A S, sinh năm 1965;

Bà Tô Thúy K, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Việt T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 174, N, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2019. (có mặt)

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

1. Ông Sầu A B, sinh năm 1972 (vắng mặt);
2. Ông Sầu Minh Tr, sinh năm 1975 (có mặt);
3. Ông Sầu Minh H, sinh năm 1977 (có mặt);
4. Bà Sầu K.K – sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Hà Thị L, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị T.C, sinh năm 1980;

7. Ông Tô Hoàng C, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Số 165/1, đường L, khóm S, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hoàng C là bà Nguyễn T.C, theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020 (có mặt).

8. Ông Nguyễn Phi P, sinh năm 1968 (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Đông H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

10. Ông Lê Văn G, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

11. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1932. Địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị C: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020 (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

13. Ông Phạm V.H, sinh năm 1964 (vắng mặt);

14. Bà Nguyễn Thị Tr 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 506, đường N.T, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

15. Ông Nguyễn Thanh Th, sinh năm: 1974 (vắng mặt);

16. Bà Lý Kim Ph, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T.Đ, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

17. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 77, đường N.Q, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/11/2019 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như ý kiến bổ sung tại phiên tòa của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thể hiện: Ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U có phần diện tích đất 298,34m² thuộc thửa số 1193 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T.Đ, xã L thành phố C. Năm 2008 ông D bà U đã tặng cho ông S và bà K phần đất ngang

04m dài 15m diện tích 60m² nằm trong diện tích trên để cất nhà ở. Sau đó ông D bà U chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đ.Th một phần đất 60m², phần diện tích đất ông D bà U còn lại là 178,34m². Do tin tưởng nên ông D bà U đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S bà K đi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ.Th và vợ chồng ông S mỗi phần 60m², nhưng ông S bà K làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ.Th 60m², làm thủ tục tặng cho để sang tên cho ông S bà K diện tích 166,8m² nhiều hơn diện tích ông D bà U muốn tặng cho ông S bà K. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bà U chỉ còn lại 71,54m² và đang do ông S giữ. Vào ngày 06/01/2011 và ngày 04/8/2011 hòa giải tại Ban nhân dân ấp T.Đ, xã L thành phố C và hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C ông S, bà K đã thống nhất trả lại cho ông D bà U phần đất đã làm thủ tục tặng cho thừa 106,8m² (166,8m² – 60m²). Đến ngày 30/7/2012 ông S, bà K đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 166,8m² cho ông C bà Tr, biết sự việc nên ông D bà U đã ngăn cản nên không thực hiện được các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo. Ngoài ra, ông S bà K có vay của bà U 23 chỉ vàng 24K đến nay chưa trả.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 413733, số vào sổ H01378 diện tích 166,8m², đất tọa lạc tại ấp T.Đ, xã L, thành phố C đứng tên Sầu A S và Tô Thúy K do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 25/4/2008.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 166,8m² giữa ông Sầu A S và bà Tô Thúy K với bà Nguyễn Thị T.C và ông Tô Hoàng C;

3. Buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 71,54m² đứng tên Sầu A D và bà Huỳnh Thị U..

4. Yêu cầu ông Sầu A S và bà Tô Thúy K trả lại ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U 23 chỉ vàng 24K.

** Tại các biên bản hòa giải, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông S, bà K trình bày:* Nguồn gốc đất nguyên đơn đang yêu cầu là của ông SA D và bà Huỳnh Thị U là cha mẹ của ông S. Năm 2008 ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U có lập hợp đồng tặng cho ông S, bà K 166,8m² nói trên và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cha mẹ ông có phần đất nơi khác vào năm 2008 bị giải tỏa nên không có đất ở nên ông cất 03 phòng trọ để cha mẹ và các em của ông ở. Nguyên đơn trình bày không đúng nên không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn. Đối với 23 chỉ vàng nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông S bà K trả, ông S bà K không mượn nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn nhà trên phần đất là nhà của ông, trước đây em ông là Sầu Minh H chiếm ở nên ông khởi kiện. Hiện nay, vợ chồng ông H, bà L đang sinh sống, sử dụng căn nhà này. Ông S, bà K yêu cầu ông H, bà L trả lại nhà cho ông S, bà K.

Phần đất tranh chấp, ngoài việc ông S, bà K thiết lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T.c ông C để ông S bà K trốn tránh trách nhiệm trả nợ, thì ông Sánh, bà K có cầm cố cho bà Nguyễn Đông H và ông Nguyễn Phi Ph số tiền 250.000.000đ nhưng thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ông S bà K đã

ký chỉ là hợp đồng giả tạo. Ông S, bà K đã trả tiền vay cho bà Nguyễn Đông H và ông Nguyễn Phi Ph nên yêu cầu hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

** Tại các biên bản hòa giải, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T.c trình bày:* Bà cùng chồng là ông Tô Hoàng C cùng ông Sầu A S và bà Tô Thúy K thực tế có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là thực tế không phải giả tạo như ông S bà K trình bày. Chuyển nhượng với giá 500.000.000đ, ông bà đã giao tiền cho ông S bà K nhận đủ tiền, ông S bà K có làm biên nhận khi nhận tiền. Tại Phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông S bà K, thì Phòng công chứng cho biết phần đất và nhà của vợ chồng ông S bà K có làm hợp đồng cầm cố cho vợ chồng ông Huỳnh Bá Ng và bà Lương Tuyết N, nên cùng ngày 27/7/2012 giữa vợ chồng ông S bà K và vợ chồng ông Ng bà N đã hủy hợp đồng cầm cố trước đó, tiếp đến chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này, còn việc vợ chồng ông S bà K trước đó cầm cố nhà và đất này cho vợ chồng bà Nguyễn Đông H và ông Nguyễn Phi Ph thì vợ chồng ông không biết. Tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện số tiền 20.000.000đ là để giảm thuế, thực chất thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đ, phần 500.000.000đ này giữa vợ chồng bà và ông S bà K có làm biên nhận khi nhận tiền 500.000.000đ sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng bà đã giao đủ số cho vợ chồng ông S bà K. Nay vợ chồng ông A S bà K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 30/7/2012 thì vợ chồng bà đồng ý và yêu cầu vợ chồng ông S, bà K trả lại cho vợ chồng ông số tiền 500.000.000đ. Không yêu cầu khoản nào khác. Trường hợp tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà đồng ý. Đối với việc vợ chồng ông H, bà L vào ở. Do vợ chồng bà thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông S bà K nên không yêu cầu gì đối với ông H, bà L.

** Tại biên bản hòa giải, tại phiên tòa ông Sầu Minh H và bà Hà Thị L trình bày:* Nguồn gốc căn nhà là của cha mẹ ông là ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U cất trên diện tích đất 298,34m² thuộc thửa số 1193 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T.Đ, xã L, thành phố C. Năm 2008 cha mẹ ông đã tặng cho ông S và bà K phần đất ngang 04m dài 15m diện tích 60m² nằm trong diện tích trên để cất nhà ở. Sau đó cha mẹ ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th một phần đất 60m², phần diện tích đất cha mẹ ông còn lại là 178,34m². Do tin tưởng nên cha mẹ ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S bà K đi làm thủ tục, nhưng ông S bà K cố ý làm thủ tục tặng cho để sang tên cho ông S bà K diện tích 166,8m² nhiều hơn diện tích 60m² cha mẹ ông muốn tặng cho. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại 71,54m² đứng tên Sầu A D và Huỳnh Thị U đang do ông S giữ. Đến ngày 30/7/2012 vợ chồng ông S bà K bỏ đi Bình Dương làm ăn, ông Nguyễn Văn P là chủ nợ của ông S lấy căn nhà mở quán trong thời gian 02 năm. Ông Phong sử dụng được 01 năm yêu cầu ông, bà trả cho ông P 47.000.000đ và giao lại nhà cho ông bà. Đến ngày 29/8/2019 ông bà đã giao cho ông P 47.000.000đ và lấy lại nhà ở. Ông bà đồng ý căn nhà là tài sản của vợ chồng ông S bà K, đồng ý trả theo yêu cầu của ông S bà K và yêu cầu ông S bà K phải trả lại cho ông bà 47.000.000đ.

** Tại các biên bản làm việc ngày 04/11/2019, ngày 16/3/2021 bà Nguyễn*

Đông H và ông Nguyễn Phi Ph trình bày: Vào năm 2012 vợ chồng ông bà có cho vợ chồng ông S bà K vay 250.000.000đ và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên Sầu A S và Tô Thúy K để đảm bảo cho khoản tiền vay. Sau đó, bà K chưa trả nợ vay nhưng hỏi mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó ông bà biết tin vợ chồng ông S bà K bỏ địa phương đi nên đã làm đơn yêu cầu chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngăn chặn không cho chuyển nhượng. Nay ông bà thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông S và bà K, yêu cầu ông S bà K phải trả lại cho ông, bà số tiền 250.000.000đ. Không yêu cầu tiền lãi. Ông Nguyễn Phi Ph yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

** Tại biên bản làm việc ngày 24/3/2021 ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ông và vợ chồng ông S bà K có giao dịch hui, sau đó ông S bà K tuyên bố bế hui còn nợ ông khoảng 700.000.000đ. Khi ông S bà K bỏ địa phương đi đóng cửa nhà, nên ông tự ý đến sử dụng mặt bằng trước nhà ông S bà K để mua bán. Sau khoảng 02 năm thì ông H có yêu cầu ông giao lại mặt bằng cho ông H sử dụng. Ông đồng ý để cho ông H mua bán trước nhà ông S bà K với điều kiện ông H phải trả cho ông 47.000.000đ do ông đã bỏ chi phí làm mái che, được thỏa thuận tại “Tờ giao ước” không đề ngày tháng năm. Số tiền ông H trả cho ông 47.000.000đ xem như là tiền ông H thuê lại không liên quan đến khoản nợ ông S bà K nợ ông. Ông yêu cầu xét xử vắng mặt ông.

** Tại biên bản làm việc ngày 02/6/2021 ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Thu Tr trình bày:* Năm 2015 ông H có nhận cầm cố căn nhà của ông Sầu A B, Sầu Minh H và bà Hà Thùy L với giá 150.000.000đ, không xác định thời hạn, chỉ cần báo trước ba hoặc bốn tháng trước khi chuộc lại. Hiện nay ông V.H cùng bà Tr đang sinh sống trong căn nhà này. Ông V.H xác định ông và ông B, ông H, bà L tự thỏa thuận với nhau, ông bà không yêu cầu gì liên quan đến hợp đồng cầm cố căn nhà, trong vụ án nên yêu cầu xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản làm việc ngày 02/6/2021 ông Nguyễn Thanh Th và bà Lý Kim Ph trình bày:* Trước đây ông bà có thuê căn nhà của ông H bà L ở trả tiền thuê hàng tháng, trả cho ông H, bà L hoặc ông B Đến ngày 26/6/2017 ông bà có nhận cầm cố nhà của ông Sầu A B, Sầu Minh H và bà Hà Thùy L với giá 200.000.000đ, thời hạn 05 năm, nhà này hiện nay ông bà đang ở. Khi nào bên cầm cố có tiền thì chuộc lại. Ông bà không yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U với ông Sầu A S và bà Tô Thúy K đối với 94,8m², công nhận hợp đồng tặng cho ông Sầu A S và bà Tô Thúy K diện tích 72m², buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K trả lại phần đất diện tích 94,8m², trả lại số vàng ông S, bà K đã mượn của bà U 23 lượng vàng 24K, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Sầu A D diện tích 71,54m².

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về

nội dung vụ án: Đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông S bà K trả cho hàng thừa kế của bà U phần đất 94,8m² tọa lạc tại ấp T.Đ, xã L, thành phố C. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà K với ông Ph và bà H, buộc ông S bà K trả lại cho ông Ph và bà H 250.000.000đ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà K và bà Nguyễn Thị T.c với ông S bà K trả lại cho ông C bà T.c 500.000.000đ. Buộc ông S bà K trả lại cho ông S bà K căn nhà trên phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T.Đ, xã L, thành phố C, không xem xét yêu cầu của ông H buộc ông S trả 47.000.000đ, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông S bà K trả 23 chỉ vàng 24K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không xem xét giao dịch cổ nhà của ông Tr bà L và ông H với ông V.H với ông Th và bà Ph. Án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị U khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S bà K và bà Tô Thúy K do hợp đồng tặng cho bị lừa dối, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà K và bà Tô Thúy K với ông S bà K và bà Nguyễn Thị T.C, buộc ông S bà K trả lại cho bà U phần quyền sử dụng đất 106,8m² tọa lạc tại thửa 1193 tờ bản đồ số 13 thuộc ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và 23 chỉ vàng 24K.

Ông S bà K và bà Tô Thúy K khởi kiện ông S bà K và bà Hà Thị L trả lại căn nhà trên phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T.Đ, xã Lý Văn L, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông S bà K.

Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản và hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đúng quy định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều 202, 203 Luật Đất đai. Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S bà K và bà Huỳnh Thị U với ông S bà K và bà Tô Thúy K đối với phần đất 72m² tọa lạc tại ấp T.Đ, xã L thành phố C, tỉnh Cà Mau, hủy một phần hợp đồng tặng cho đối với phần đất diện tích 94,8m² và buộc bị đơn trả lại phần đất 94,8m², nội dung yêu cầu thay đổi thuộc phạm vi xem xét trong vụ án này.

[2] Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử nhưng có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt. Đối với bà S bà K, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Phi Ph, ông Phạm V.H, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Nguyễn Thanh Th và bà Lý Kim Ph đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với ông S bà K, bà Hà Thị L, bà Nguyễn Đông H, ông Lê Văn G, bà Huỳnh Thị C, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, bà S bà K ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Phi Ph, ông Phạm V.H, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Nguyễn Thanh Th, bà Lý Kim Ph, ông S bà K, bà Hà Thị L, bà Nguyễn Đông H, ông Lê Văn

G, bà Huỳnh Thị C là đúng quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U với ông Sầu A S và bà Tô Thúy K đối với phần đất 166,8m² tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, các bên đã ký kết hợp đồng và được cơ quan chuyên môn cho phép chuyển quyền sử dụng đất từ ông D bà U cho ông A S bà K. Tuy nhiên, sau đó ông D bà U có yêu cầu đòi lại một phần đất đã tặng cho vì cho rằng ông A S đã lợi dụng cha mẹ già sơ ý ký vào hợp đồng tặng cho diện tích đất 166,8m² là nhiều hơn diện tích 60m² mà ông D bà U đã thỏa thuận tặng cho ông A S bà K. Ông A S bà K đã thừa nhận ông D bà U chỉ tặng cho diện tích 60m². Tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2011 Ủy ban nhân dân xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, ông D và bà U cùng ông A S bà K thống nhất thỏa thuận điều chỉnh diện tích tặng cho là 72m² (ngang 04m dài 18m, thể hiện tại bản vẽ hiện trạng là thửa số 2 có cạnh giáp đường Lê Hồng Phong dài 4,42m, cạnh giáp đất bà U ông D đã chuyển nhượng cho ông Th M9N1 dài 19,08m (6,78 + 12,30) cạnh giáp đất còn lại của bà U ông D N1N2 dài 3,14m, cạnh N2M1' dài 20,81m) trong phần diện tích 166,8m². Tại phiên tòa, các bên thống nhất tiếp tục thực hiện nội dung đã được thỏa thuận tại biên bản hòa giải của UBND xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.

Về diện tích tặng cho là 72m² đất trồng lúa tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, theo quy định của cơ quan quản lý đất đai tại thời điểm hiện nay là không đảm bảo diện tích tách thửa. Tuy nhiên, phần đất các bên thỏa thuận tặng cho vào ngày 13/6/2008, thời điểm này diện tích 60m² vẫn đủ diện tích tách thửa, nên việc thay đổi thỏa thuận của các bên tặng cho diện tích đất 72m² là không trái quy định. Sau khi phát hiện ông A S bà K đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhiều hơn 60m², ông D bà U đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Lý Văn Lâm hòa giải tranh chấp ngay sau đó và tranh chấp đến nay, nên xét thấy bản chất các bên thực tế có tranh chấp quyền sử dụng đất nên khởi kiện đến Tòa án chứ không vì mục đích nào khác. Phần đất ông S bà K được tặng cho, ông A S bà K đã cất nhà diện tích 69,41m². Để đảm bảo quyền lợi về tài sản cho cả nguyên và bị đơn, Hội đồng xét xử chấp nhận thỏa thuận của các bên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U với ông Sầu A S và bà Tô Thúy K được Ủy ban nhân dân xã Lý Văn Lâm chứng thực ngày 13/6/2008, đối với diện tích 94,8m² đã cấp cho ông Sầu A S và bà Tô Thúy K.

Mặc dù nhà ông A S bà K diện tích 69,41m² nhưng vị trí nằm vượt ngoài phần đất 72m² mà các bên đã thỏa thuận tặng cho ông A S bà K với phần diện tích sai vị trí là 30,7m². Do đó, cần buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K tháo dỡ một phần kiến trúc nhà trên phần diện tích đất 30,7m² có vị trí N1N2N4N5M11 để trả lại cho những người trong hàng thừa kế của bà U, ông D phần đất diện tích 94,8m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí trên bản vẽ M1M3M4M12M11N1N2M1'.

[4] Phần quyền sử dụng 166,8m² đứng tên ông A S bà K hiện đang tồn tại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/4/2012

giữa ông A S, bà K với Nguyễn Phi Ph và Nguyễn Đông H. Đối với hợp đồng này, ông Ph, bà H và ông A S bà K đều thống nhất xác định các bên có thỏa thuận ông Ph bà H cho ông A S bà K vay tài sản số tiền 250.000.000đ nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/4/2012 giữa ông A S, bà K với ông Ph và bà H là hợp đồng giả tạo để che đậy cho hợp đồng vay tài sản. Căn cứ các Điều 124, 407 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực, hợp đồng vay tài sản số tiền 250.000.000đ có hiệu lực.

Tuy nhiên, ông A S bà K xác định khoản vay đã thanh toán xong cho bà H ông P, nhưng không hiểu biết nên chưa thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng. Trong khi bà H và ông P thì cho rằng khoản vay này ông A S, bà K chưa trả tiền cho ông bà, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H ông P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà K hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để đi chuyển mục đích sử dụng đất, sau đó bà K ông A S không đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà và ông, bà biết tin bà K ông A S tiến hành chuyển nhượng cho người khác nên đã có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngưng việc chuyển nhượng để đảm bảo cho ông A S bà K thực hiện hợp đồng vay. Việc bà H ông P yêu cầu ngăn chặn ngừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A S bà K với ông C bà T.C là có thật, thể hiện tại văn bản số 471/CNVPĐKĐĐ ngày 13/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có văn bản xác định khi văn phòng nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông A S, bà K cho bà T.C ông C thì đã có đơn yêu cầu ngày 02/8/2012 của bà H ông P. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông A S, bà K cho bà T.C ông C có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM, số vào sổ H01378 diện tích 166,8m², thửa số 1233 tờ bản đồ số 13 đang do Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả kết quả của Một cửa Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau quản lý. Trong khi đó, dù đại diện ông A S bà K cho rằng đã trả khoản vay số tiền 250.000.000đ cho ông P bà H nhưng lại không có chứng cứ thể hiện. Các bên thừa nhận có vay tiền nhưng không có chứng cứ thể hiện đã thanh toán khoản vay và hợp đồng giả tạo vẫn chưa được hủy bỏ nên có căn cứ xác định ông A S bà K chưa thanh toán cho ông P bà H số tiền vay. Vì vậy, ông S bà K phải có trách nhiệm trả lại cho ông P bà H 250.000.000đ khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là phù hợp. Ông P bà H không yêu cầu khoản tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2012 giữa ông A S, bà K chuyển nhượng cho ông C bà T.C toàn bộ diện tích 166,8m² đất. Ông A S bà K cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để giúp ông Sánh, bà K né tránh trách nhiệm trả nợ, bảo toàn tài sản, thực tế ông S bà K không nhận tiền của ông C bà T.C, nhưng ông A S bà K không đưa ra được chứng cứ, chứng minh lời trình bày của ông bà. Trong khi bà T.C ông C xác định chuyển nhượng là thật, ông bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng 500.000.000đ cho ông A S bà K, ông A S bà K có làm 02 biên nhận nhận tiền. Bà T.C ông C đã nộp chứng cứ là hai biên nhận tiền, ông A S bà K đều thừa nhận cả hai biên nhận do ông A S, bà K ký và

lăn tay. Với lời trình bày tại bản tường trình ngày 31/12/2020 và biên bản làm việc ngày 25/01/2021 của ông Tô Ngọc R là cha ruột của ông Tô Hoàng C và bà Tô Thúy K thể hiện ông biết việc ông A S bà K nhờ ông C bà T.C đứng tên đất dùm, thực tế không phải chuyển nhượng, đúng như ông S bà K trình bày. Nhưng ông R xác định, ông chỉ nghe bà K nói lại việc nhờ ông C bà T.C đứng tên đất để trốn tránh trách nhiệm trả nợ, chứ ông R không chứng kiến, cũng không trực tiếp nghe ông A S bà K nhờ ông C bà T.C, nên lời trình bày của ông R chưa đủ tính khách quan làm căn cứ. Đến nay ông A S bà K không cung cấp được chứng cứ thể hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C bà T.C là giả tạo, không có căn cứ thể hiện ông A S, bà K không nhận tiền 500.000.000đ của ông C bà T.C. Hợp đồng này ký kết trong khi đang tồn tại hợp đồng chuyển nhượng cho bà H và ông P, hơn nữa phần đất chuyển nhượng đang có tranh chấp với ông D, bà U. Giá trị chuyển nhượng ghi tại hợp đồng có gian dối. Nay ông A S bà K yêu cầu hủy hợp đồng này, bà T.C thống nhất hủy hợp đồng. Nên có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A S bà K với ông C bà T.C. Đồng thời ông Sánh, bà K phải trả cho ông C bà T.C số tiền 500.000.000đ. Ông C bà T.C chỉ yêu cầu nhận lại tiền chuyển nhượng, không yêu cầu về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Đối với yêu cầu nguyên đơn buộc ông A S bà K trả 23 chỉ vàng 24K, ông A S bà K không đồng ý vì cho rằng không mượn vàng bà U. Ngoài lời trình bày chưa đảm bảo tính khách quan của ông H, ông Tr cho rằng có biết việc bà U cho ông A S bà K mượn vàng, ông G xác định có nghe bà U kể về việc cho ông A S bà K mượn vàng thì không có chứng cứ nào khác thể hiện việc cho mượn vàng như nguyên đơn trình bày. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông A S bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng 71,54m² đứng tên ông Sầu A D, Huỳnh Thị U. Ông A S xác định sau khi ông mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bà U đi chuyển quyền, phần đất còn lại diện tích bao nhiêu ông không nhớ là phần đất có chiều ngang 2m, hùn với phần đất ông G ngang 02m, dùng để làm lối đi chung nên ông G yêu cầu đưa cho ông G giữ, nên ông đã đưa giấy cho ông G giữ, ông không còn giữ.

Qua làm việc ông G xác định phần đất ngang 02m hiện đang dùng làm lối đi chung đúng như ông A S trình bày nhưng ông không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, ông cũng không nhận cầm cố, thế chấp hay có quyền về tài sản gì khác liên quan đến việc quản lý, cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng 71,54m² đứng tên ông Sầu A Dg, Huỳnh Thị U.

Ngoài ra, không có chứng cứ xác thực ai đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng 71,54m² đứng tên ông Sầu A Dg, Huỳnh Thị U. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông A S bà K trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Đối với yêu cầu ông S bà K buộc ông H bà L di dời trả lại căn nhà tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Các ông A S, bà K, ông H và bà L đều thống nhất xác định nhà này của ông A S bà K xây cất, khi ông A S bà K bỏ nhà

đi thì ông H bà L đến ở để buôn bán. Đây là nhà của ông A S bà K, khi ông H bà L đến ở không được sự đồng ý của ông A S bà K nay ông A S bà K yêu cầu buộc ông H bà L trả nhà là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự.

Đối với số tiền 47.000.000đ ông H đang yêu cầu ông A S bà K trả vì cho rằng đã đưa cho ông Ph để trả nợ thay cho ông A S bà K, ông Minh H không làm đơn yêu cầu phản tố, chưa nộp tạm ứng án phí trong vụ án ông A S bà K khởi kiện ông Minh H bà L buộc trả nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Hơn nữa, đây là giao dịch dân sự khác các bên có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Đối với số tiền 47.000.000đ ông Minh H bà L đưa cho ông Ph thể hiện tại văn bản “Tờ giao ước” H bà L không yêu cầu gì đối với ông Ph trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Trên phần đất tranh chấp ngoài căn nhà của ông A S bà K giáp với đường Lê Hồng Phong, phía sau còn phần kiến trúc nhà được ngăn thành 03 căn. Hiện nay, 01 căn do ông B, ông Tr sử dụng, 01 căn do ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Tr sử dụng và 01 căn do ông Nguyễn Thanh Th, bà Lý Kim Ph sử dụng. Quá trình làm việc ông H xác định ông Minh H, và bà L đã cố cho ông với giá 150.000.000đ, không xác định thời hạn cố khi nào ông Minh H, bà L có tiền trả cho ông trả lại nhà. 01 căn do ông Nguyễn Thanh Th, bà Lý Kim Ph ở và cung cấp văn bản thể hiện thỏa thuận ông B ông Minh H bà L cố cho ông Th, bà Ph, khi nào ông B ông Minh H bà L có tiền trả thì ông bà trả lại nhà. Nay ông B ông Minh H, bà L, ông V.H, bà Tr, ông Th, bà Ph không yêu cầu giải quyết thỏa thuận cố nhà trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi trả chi phí đo đạc 6.993.000đ và chi phí thẩm định giá 2.200.000đ. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên ông A S, bà K phải chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà U đã tạm ứng chi trả chi phí đo đạc 6.993.000đ nên ông A S bà K phải trả lại cho những người trong hàng thừa kế số tiền này. Ông A S bà K đã tạm ứng chi trả chi phí thẩm định giá 2.200.000đ, tự chịu khoản tiền này.

[10] Đối với phần đất ngang 02m có vị trí M4M5M7M8 tại bản vẽ hiện trạng ngày 19/4/2022 đang dùng làm đường đi, nguyên đơn và bà Huỳnh Thị C xác định bà U đã thỏa thuận lấy phần đất khác và đổi phần đất 02m (vị trí M4M5M7M8) cho bà C để bà C sử dụng làm lối đi chung. Phần đất này không nằm trong 166,8m² do ông A S bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Về án phí: Căn cứ theo quy định Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Nguyên đơn là người cao tuổi đã có đơn yêu cầu miễn án phí. Những người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng không phải chịu án phí.

Ông A S bà K phải chịu án phí có giá ngạch, số tiền 24.000.000đ đối với trách nhiệm trả tiền cho ông C, bà T.C và số tiền 12.500.000đ cho trách nhiệm trả tiền cho ông P bà H.

Yêu cầu đòi nhà của ông A S được chấp nhận nên ông H bà L phải chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 202 khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 124, 166, 407, 423, 459, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 74, 147, 157, 227, 228 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy một phần hợp đồng tặng cho ngày 13/6/2008 giữa ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U với ông Sầu A S và bà Tô Thúy K đối với diện tích 94,8m². Buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K tháo kiến trúc nhà diện tích 30,7m² có vị trí N1N2N4N5M11 để trả lại cho những người trong hàng thừa kế của ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U gồm: Ông Sầu A S, bà Sầu K.K, ông Sầu A B, ông Sầu Minh Tr và ông Sầu Minh H phần đất diện tích 94,8m², phần diện tích có vị trí M1M3M4M12M11N1N2M1' tại bản vẽ hiện trạng ngày 19/4/2021, nằm trong phần đất được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM, sổ vào sổ H01378 diện tích 166,8m², thửa số 1233 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đứng tên Sầu A S và Tô Thúy K

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2012 giữa ông Sầu A S và bà Tô Thúy K với ông Nguyễn Phi P và bà Nguyễn Đông H vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2012 giữa ông Sầu A S và bà Tô Thúy K với ông Tô Hoàng C và bà Nguyễn Thị T.C. Ông Sầu A S và bà Tô Thúy K có quyền nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả kết quả Một cửa) quản lý.

Buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K trả cho ông Nguyễn Phi P và bà Nguyễn Đông H số tiền 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K trả cho ông Tô Hoàng C và bà Nguyễn Thị T.C số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

Buộc ông Sầu Minh H và bà Hà Thị L di dời ra khỏi căn nhà tọa lạc trên thửa đất số 1193 tờ bản đồ số 13 ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau để trả lại căn nhà cho ông Sầu A S và bà Tô Thúy K.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K phải trả 23 (*hai mươi ba*) chỉ vàng 24K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Sầu A D, Huỳnh Thị U, diện tích 71,54m², đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Sầu A S và bà Tô Thúy K trả lại chi phí đo đạc bà Huỳnh Thị U đã tạm ứng chi trả số tiền 6.993.000đ (*sáu triệu chín trăm chín mươi ba ngàn*

đồng) cho những người trong hàng thừa kế của ông Sầu A D và bà Huỳnh Thị U gồm: Bà Sầu K.K, ông Sầu A Sánh, ông Sầu A B, ông Sầu Minh Tr và ông Sầu Minh H.

Về án phí: Ông Sầu A S và bà Tô Thúy K phải nộp án phí số tiền 36.800.000đ (*Ba mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng*). Ngày 09/9/2019 ông Sầu A S và bà Tô Thúy K đã nộp tạm ứng số tiền 300.000đ theo lai thu số 0000730 và ngày 01/10/2019 ông Sầu A S và bà Tô Thúy K đã nộp tạm ứng số tiền 2.500.000đ theo lai thu số 0000838 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyển thu. Ông Sầu A S và bà Tô Thúy K phải tiếp tục nộp số tiền 34.000.000đ (*Ba mươi bốn triệu đồng*).

Ông Sầu Minh H và bà Hà Thị L phải nộp án phí số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

Nguyên đơn được miễn án phí, đã được miễn nộp tạm ứng.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ông Sầu A.S, bà Tô Thúy K, ông Sầu Minh H, ông Sầu Minh Tr và bà Nguyễn Thị T.C và ông Tô Hoàng C có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, bà Sầu K.K, ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Phi P, ông Phạm V.H, bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thanh Thía, bà Lý Kim Phương, ông Sầu A B và bà Hà Thị L, bà Nguyễn Đông H, bà Huỳnh Thị C, ông Lê Văn G có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND TP. Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Phan Thị Thu