TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2025/DS-ST

Ngày: 25-12-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Minh S

Ông Lý Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Kim, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 25 tháng 12 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công kH vụ án thụ lý số: 271/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 giữa các Đ sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B; Sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Khóm 25, phường A, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người nhận ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Kim Chan Đa Ra; Địa chỉ cư trú: Khóm 3, xã TB, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đinh Hoàng S; Sinh năm 1939; Địa chỉ: Ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Hoàng S:

1.Bà Đinh Hồng T, sinh năm 1978 (có mặt)

2.Bà Đinh Hồng N, sinh năm 1980 (có mặt)

3.Ông Đinh Hoàng T, sinh năm 1983 (có mặt)

4.Bà Đinh Hồng D, sinh năm 1992 (có mặt)

5.Ông Đinh Hoàng X (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Đinh Hồng T, sinh năm 1978 (có mặt)

2.Bà Đinh Hồng N, sinh năm 1980 (có mặt)

3.Ông Đinh Hoàng T, sinh năm 1983 (có mặt)

4.Bà Đinh Hồng D, sinh năm 1992 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

5.Ông Cao Văn H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

6.Ông Cao Văn T, sinh năm 1991 (vắng mặt)

7.Ông Cao Văn B, sinh năm 1993 (vắng mặt)

8.Ông Cao Minh Đ, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 28, phường A, tỉnh Cà Mau.

9.Ông Cao Văn L, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Khóm 5, phường TT, tỉnh Cà Mau.

10.Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: Khóm 7, phường TT, tỉnh Cà Mau.

11.Cao Văn Ri N; Địa chỉ cư trú: Khóm 4, xã NC, tỉnh Cà Mau.

Người nhận ủy quyền của ông Cao Văn H, ông Cao Văn L, ông Cao Văn T, ông Cao Văn B, ông Cao Văn Ri N và ông Cao Minh Đ: Bà Nguyễn Thị B; Địa chỉ cư trú: Khóm 28, phường A, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023. (có mặt)

12.Ngân hàng A. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, xã TB, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2023, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Kim Chan Đa Ra là người nhận ủy quyền của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị B cùng thống nhất trình bày:*

Vào đầu năm 2009, vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Cao Văn L (mất năm 2020) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đinh Hoàng S, bà Trần Thị A một công đất tầm lớn theo đo đạc thực tế diện tích 1.194,1m^2, đất toạ lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau với giá trị chuyển nhượng là 24.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng thì vào ngày 06/03/2009 ông L trực tiếp giao cho ông S số tiền 18.000.000 đồng, còn lại 6.000.000 đồng vợ chồng bà B sẽ thanh toán khi vợ chồng ông S chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà B. Đồng thời ông S, bà D có kí tên vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2009 có xác nhận của trưởng ấp ngày 19/3/2011. Vợ chồng ông S, bà Anh đã giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà B, ông L quản lý sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến Ny. Quá trình quản lý sử dụng bà B sử dụng để trồng cây và một phần làm đường nước nuôi tôm.

Ny bà B yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất lập ngày 03/11/2009 giữa ông Đinh Hoàng S và ngân hàng A để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/3/2009 giữa ông Đinh Hoàng S với ông Cao Văn L. Đồng thời yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Hoàng S, bà Trần Thị A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2009 và làm thủ tục chuyển tên QSD đất cho bà B đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.194,1m^2 thuộc một phần thửa 162 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau. Bà B sẽ hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ lại là 6.000.000 đồng cho các con ông S. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do các con ông S chặt phá, cây cối trên phần đất tranh chấp bà B không yêu cầu giải quyết tại vụ án.

**Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Hoàng S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Hoàng T, bà Đinh Hồng T, bà Đinh Hồng N, bà Đinh Hồng D cùng thống nhất trình bày:*

Ông Đinh Hoàng S (mất năm 2024) và bà Trần Thị A (mất năm 2023) có các con chung gồm Đinh Hoàng T, Đinh Hồng T, Đinh Hồng N, Đinh Hoàng X, Đinh Hồng D. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông S, bà A nhận chuyển và do ông S đứng tên QSD đất với diện tích 7.900m^2, thuộc thửa 0162, 0428 tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông S có cố cho vợ chồng bà B phần đất theo đo đạc thực tế với diện tích 1263,5m^2, giá 24.000.000 đồng, thời gian cố đất không biết nhưng ông bà có nghe ông S nói H bên thỏa thuận khi nào có tiền chuộc lại. Sự việc cố đất các con ông S không biết có giấy tờ không nhưng có nghe ông S nói lại là ông S đã nhận số tiền 18.000.000 đồng và có ký tên vào biên nhận. Toàn bộ phần đất diện tích 1.263,5m^2 bà B quản lý từ khi cố đất đến nay nhưng giấy chứng nhận QSD đất hiện nay đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng A trước khi cố đất cho vợ chồng bà B.

Ông T, bà T, bà N, bà D xác định phần đất tranh chấp là do ông S cố cho vợ chồng bà B nên ông bà thống nhất hoàn trả lại bà B số tiền 18.000.000 đồng và yêu cầu được chuộc lại phần đất.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quá trình tranh luận tại phiên tòa có căn cứ cho rằng yêu cầu của bà B là không có cơ sở. Vì vậy đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2009 giữa ông Cao Văn L với ông Đinh Hoàng S, các bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận; do lỗi là của cả H bên nên mỗi bên phải chịu ½ hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng bị hủy để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn cho rằng bị các con của ông S chặt phá cây cối nhưng tại phiên tòa bà B không yêu cầu nên không đề nghị xem xét. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2009 và yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng để làm thủ tục chuyển tên QSD đất cho bà B nên đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau và phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án có tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các Đ sự nhưng ông Xuyên vắng mặt khi xét xử lần H không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Xuyên theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng đại diện Ngân hàng có văn bản ý kiến và yêu cầu xin vắng mặt; ông H, ông T, ông B, ông Đ, ông L, ông Đ vắng mặt nhưng có người đại diện nên Hội đồng xét xử tiến hành

xét xử vụ án vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo bản vẽ trích đo ngày 10/4/2024 của Chi nhánh Công ty TNHH TVDV – Đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thì phần đất trích đo một phần từ thửa đất số 292, 293 tờ bản đồ địa chính số 4 - chỉnh lý năm 2016, đất tọa lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau.

Phần đất tranh chấp do nguyên đơn xác định nhận chuyển nhượng của ông Đinh Hoàng S có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp sông cả dĩa lớn có mốc M1M11M10 dài 23,47m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Hoàng T có mốc M4M13M7 dài 24,21m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông Đinh Hoàng S do ông Đinh Hoàng T quản lý có mốc M1M2M3M4 dài 55,63m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Đoàn Bá Phương có mốc M10M9M8M7 dài 47,23 m. Phần đất diện tích 1.194,1m^2.

Phần đất tranh chấp do người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn xác định cố cho vợ chồng ông Cao Văn L, bà Nguyễn Thi B có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp sông cả dĩa lớn có mốc M1M11M10 dài 23,47m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị B có mốc M5M6 dài 24,36m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông Đinh Hoàng S do ông Đinh Hoàng T quản lý có mốc M1M2M3M4M5 dài 59,01m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Đoàn Bá Phương có mốc M10M9M8M7M6 dài 49,57m. Phần đất diện tích 1263,5m^2.

Trong đó:

- Đường mương nước có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp lộ bê tông 1,5m có mốc M8M12 dài 4,08m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp giữa ông T và bà Nguyễn Thị B có mốc M13M7 dài 3,92m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất tranh chấp bà Nguyễn Thị B cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Đinh Hoàng S có mốc M12M13 dài 44,83m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Đoàn Bá Phương có mốc M8M7 dài 43,38 m. Phần đất diện tích 169,7m^2.

-Đường lộ bê tông 1,5m có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp phần đất ven sông có mốc M2M9 dài 23,42m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp bà Nguyễn Thị B xác định nhận chuyển nhượng của ông Đinh Hoàng S có mốc M3M12M8 dài 23,51m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đường lộ bê tông có mốc M2M3 dài 1,5m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đường lộ bê tông có mốc M8M9 dài 1,5 m. Phần đất diện tích 35,2m^2.

-Phần đất ven sông có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp sông cả dĩa lớn có mốc M1M11M10 dài 23,47m; mặt hậu giáp lộ bê tông 1,5m có mốc M2M9 dài 23,42m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông Đinh Hoàng S do ông Đinh Hoàng T quản lý có mốc M1M2 dài 2,81m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Đoàn Bá Phương có mốc M10M9 dài 2,35 m. Phần đất diện tích 61,5m^2.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 13/9/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trị Việt: Tổng giá trị phần đất tranh chấp 885.285.025 đồng (trong đó đường lộ bê tông trị giá 1.408.000 đồng, đất ở giá 801.000 đồng/m2; đất trồng cây lâu năm giá 741.000 đồng/m2, đất nuôi trồng thủy sản giá 555.750m2). Cây trồng trên đất là 18.155.000 đồng. Đối với căn chòi xây dựng trên phần đất tranh chấp các Đ sự thống nhất giá trị là 1.500.000 đồng.

[4] Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/3/2009 giữa ông L và vợ chồng ông S, bà Anh và yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông S, bà Anh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển tên QSD đất với diện tích theo đo đạc thực tế 1.194,1m^2 để bà B đứng tên QSD đất, bà B sẽ hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 6.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà B xác định do phần đất nhận chuyển nhượng ông S thế chấp giấy chứng nhận QSD đất vay tiền tại Ngân hàng A bà B không biết nên bà bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất giữa ông S và Ngân hàng A để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/3/2009. Tuy nhiên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Hoàng S xác định phần đất tranh chấp là do ông S cố cho vợ chồng bà B với giá

18.000.000 đồng nên không thống nhất theo yêu cầu của bà B mà yêu cầu chuộc lại đất.

[5] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà A, ông S cho rằng phần đất tranh chấp là do ông S cố cho vợ chồng bà B với giá 18.000.000 đồng là không có cơ sở. Bởi vì tại các biên bản hòa giải ông T xác định ông S không có chuyển nhượng đất, không kí tên vào đơn xin chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/3/2009 nhưng thừa nhận có nghe ông S nói có nhận 18.000.000 đồng của vợ chồng bà B và có kí tên biên nhận là phù hợp với đơn xin chuyển nhượng đất và lời trình bày của bà B về việc có giao cho ông S 18.000.000 đồng, còn nợ lại 6.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục chuyển tên QSD đất sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông S.

[6] Bên cạnh đó tại đơn xin chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/3/2009 có chữ kí của ông L, ông S, bà A, bà D, ông C, P và có xác nhận của trưởng ấp CS vài năm 2011 nhưng tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2023 cũng như tại phiên tòa ông T, bà T, bà D xác định không biết, không nghe nói và cũng không có kí tên vào đơn xin chuyển nhượng đất lập ngày 06/3/2009 tuy nhiên các ông bà không yêu cầu giám định chữ kí chữ viết tại đơn xin chuyển nhượng nêu trên. Vì vậy có căn cứ cho rằng vào năm 2009 giữa vợ chồng ông L, bà B với vợ chồng ông S, bà A có hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất tọa lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau như lời trình bày của bà B.

[7] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2009 giữa vợ chồng bà B và vợ chồng ông S có lập thành văn bản nhưng không đúng quy định về hình thức, không có công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 690, 691, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; vợ chồng bà B đã giao được 18.000.000 đồng cho vợ chồng ông S là hơn 2/3 trị giá hợp đồng chuyển nhượng và cũng đã giao đất cho vợ chồng bà B quản lý sử dụng ổn định là đảm bảo đúng quy định về Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S, bà A xác định thời điểm năm 2009 đến nay giấy chứng nhận QSD đất đứng tên Đinh Hoàng S đã thế chấp vay tiền tại ngân hàng A là có cơ sở. Bởi vì tại

đơn xin chuyển nhượng QSD đất có đoạn viết "… trả trước 18.000.000 đồng, còn lại 6.000.000 đồng khi nào đem bằng khoáng về thì ông Cao Văn L chung cho ông Đinh Hoàng S đủ…" (BL 63); tại biên bản hòa giải ngày 29/5/2023 bà B cũng thừa nhận có cùng ông S đi làm thủ tục chuyển tên QSD đất nhưng do ông S nợ ngân hàng nhiều quá nên không thực hiện được (BL 61). Xét thấy do giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp cho ngân hàng, việc các bên chuyển nhượng tài sản thế chấp nhưng chưa được sự đồng ý của ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của các bên là vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà B thừa nhận hiện đang quản lý phần đất do nhận chuyển nhượng của ông S với diện tích 1194,1m2, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Hoàng S, bà Trần Thị Anh thừa nhận ông S có nhận của bà B số tiền 18.000.000 đồng nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau.

Đối với phần đất diện tích 69,4m^2 người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn lấn S đất bị đơn thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[8]Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại, xét thấy lỗi dẫn đến hủy hợp đồng là của H bên. Quá trình giải quyết vụ án bà B thừa nhận phần đất nhận chuyển nhượng sử dụng vào mục đích trồng cây, phần còn lại làm đường nước để nuôi thủy sản. Tại phiên tòa bà B xác định đường nước nhận chuyển nhượng là có chiều ngang 5m nhưng tại bản vẽ hiện trạng thể hiện thực tế đường nước chiều ngang 04m với diện tích 169,7m^2. Bên cạnh đó tại kết quả đo đạc, định giá có định giá 300m^2 là đất ở. Xét thấy tại đơn xin chuyển nhượng đất lập ngày 06/3/2009 không có thể hiện 300m^2 đất ở và khi xác nhận của địa phương vào năm 2011 là chuyển nhượng đường nước và tại kết quả xem xét thẩm định thì thể hiện phần đất tranh chấp còn lại (trừ phần đường nước 169,7m^2) nguyên đơn sử dụng để trồng cây dừa, mai là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa. Vì vậy có cơ sở cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng không có 300m^2 là đất ở như kết quả định giá thể hiện nên trị giá phần đất tranh chấp là 827.308.000 đồng (trong đó đất trồng cây lâu năm theo đo đạc thực tế thuộc thửa 1,3 với diện tích 989,2m^2 với giá 741.000 đồng/1m^2, đất nuôi trồng thủy

sản theo đo đạc thực tế thuộc thửa 4 với diện tích 169,7m^2 với giá 555.750 đồng/1m^2), phần đất thuộc thửa 2 với diện tích 35,2m^2 do là đất giao thông nông thôn nên không tính giá trị. Phần đất lúc nhận chuyển nhượng là 24.000.000 đồng nhưng quá trình quản lý sử dụng hiện Ny trị giá đất đã tăng lên là 827.308.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại lại cho nguyên đơn ½ trị giá với số tiền 413.654.000 đồng là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Xét thấy đối với cây cối trên đất tranh chấp tại biên bản thẩm định và kết quả định giá có giá trị 18.155.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn xác định đã bị người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S chặt phá hết không còn nhưng do nguyên đơn không thấy trực tiếp việc chặt phá, không có chứng cứ chứng minh nên nguyên đơn không yêu cầu bồi thường trong vụ án nên hội đồng không xem xét là phù hợp. Đối với căn chòi bà B xây dựng trên phần đất tranh chấp là xây dựng tạm, không kiên cố nên bà B có nghĩa vụ di dời giao trả đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là phù hợp.

[6] Đối với hợp đồng vay của ngân hàng và hộ ông Đinh Hoàng S, xét thấy tại đơn yêu cầu ngày 08/9/2025 của ngân hàng xác định khoản nợ của Đinh Hoàng T là con Đinh Hoàng S tính đến ngày 08/9/2025 tổng là 74.700.000 đồng (trong đó vốn là 72.000.000 đồng) và tài sản bảo đảm khoản nợ vay là QSD đất đứng tên Đinh Hoàng S với tổng diện tích 7900m2 đã thế chấp ngân hàng từ ngày 03/11/2009, thời hạn thanh toán là 30/3/2026. Tuy nhiên do việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến phần đất thế chấp với ngân hàng, khoản nợ trên cũng chưa đến hạn thanh toán nên khoản nợ của ông T không phải thanh toán cho ngân hàng là phù hợp với ý kiến của ngân hàng tại đơn yêu cầu ngày 08/9/2025.

[7] Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà B nộp chi phí đo đạc là 4.244.000 đồng, chi phí định giá là 8.000.000 đồng. Xét thấy, do lỗi của H bên nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí. Bà B đã nộp tổng số tiền 12.244.000 đồng nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S, bà Anh phải hoàn lại cho bà B số tiền 6.122.000 đồng.

[8] Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S, bà A phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự được miễn án phí sơ thẩm – Theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 688, 689, 690, 691, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 31 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001; Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và 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 của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Cao Văn L và ông Đinh Hoàng S, bà Trần Thị A lập ngày 06/3/2009.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2009 giữa ông Cao Văn L và ông Đình Hoàng S lập ngày 06/3/2009. Buộc bà Nguyễn Thị B di dời căn chòi diện tích 2,81m^2 để giao lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Hoàng S, bà Trần Thị Anh là ông Đinh Hồng T, bà Đinh Hồng T, ông Đinh Hoàng T, bà Đinh Hồng D, ông Đinh Hoàng X phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.194,1m^2, đất tọa lạc tại ấp CS, xã HTK, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp sông cả dĩa lớn có mốc M1M11M10 dài 23,47m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Hoàng T có mốc M4M13M7 dài 24,21m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông Đinh Hoàng S

do ông Đinh Hoàng T quản lý có mốc M1M2M3M4 dài 55,63m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Đoàn Bá Phương có mốc M10M9M8M7 dài 47,23m.

Buộc bà Đinh Hồng T, bà Đinh Hồng N, ông Đinh Hoàng T, bà Đinh Hồng D và ông Đinh Hoàng X hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B tổng số tiền 437.776.000 đ (Bốn trăm ba mươi bảy T bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và 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 người 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Ngân hàng A không phải chịu án phí. Vào ngày 02/01/2025 ngân hàng có dự nộp 1.597.000 đ (Một T năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0016733 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình nay được nhận lại.

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 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 Luật thi hành án dân sự.

Đ sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Đ sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công kH bản án.

Nơi nhận:
- Các Đ sự;
-VKSND khu vực 2 – Cà Mau;
-Phòng THADS khu vực 2 – Cà Mau;
-TAND tỉnh Cà Mau;
-Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Kiều Trang