

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 42/2021/DS-ST

Ngày 19 - 4 - 2021

“Về việc 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 C, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Tấn Liêm

2. Ông Bùi Hữu Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:

Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 19 tháng 4 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2018/TLST- DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXX-ST, ngày 18 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh B, sinh năm 1956 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 156, đường Ngô Quyền, khóm 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thu T (chết năm 2019)

* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thu T:

1. Ông Nguyễn Giải Ph, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 38/5C, Yên Thuận, phường Lê B, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thu B, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Trú tại: số 06, đường Nguyễn Du, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Giải Ph, sinh năm 1977 (Vắng mặt)
Địa chỉ: số 38/5C, Yên Thuận, phường Lê B, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.
2. Bà Nguyễn Thu B, sinh năm 1977 (Vắng mặt)
3. Ông Hứa Thanh L, sinh năm 1972 (Vắng mặt)
Cùng trú: số 06, đường Nguyễn Du, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
4. Liêu Hoàng Th, sinh năm 1965 (Có mặt)
5. Bà Hồ Thu Hường, sinh năm 1968 (Có mặt)
Cùng trú: Số 63A, đường Lưu Hữu Phước, khóm 8, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
4. Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1969 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.
5. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.
6. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Tr, chức vụ - Giám đốc (Vắng mặt)
Địa chỉ: số 606, đường Trần Văn Phú, khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thanh B trình bày:

Vào năm 2015 ông Hứa Thanh L liên hệ bà B hỏi sang phần đất có diện tích 20 mét ngang, dài 153 mét từ lộ xuống tới sông Gành Hào, tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau. Bà B đồng ý bán phần đất trên cho ông L với giá là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng). Sau khi ông L chuyển nhượng xong phần đất này thì ông L còn có làm giấy mượn đất giao cho bà giữ. Bà có hỏi ông L mượn đất để làm gì thì ông L trả lời là để cho nhiều diện tích, làm giấy xong vay tiền Ngân hàng được nhiều tiền. Bà đồng ý cho ông L mượn đất, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì với diện tích là 30 mét ngang, làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong nhưng bà chưa nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông L.

Sau đó bà đi Thành phố Hồ Chí Minh, ông L đem thủ tục đến nộp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường để tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong bà mới phát hiện ông L để cho em vợ của ông L là bà Nguyễn Thu T đứng tên.

Ông L không trả tiền phần đất 20 mét ngang cho bà, sau đó bà phát hiện bà Nguyễn Thu T đang chuyển nhượng diện tích đất 30 mét ngang cho ông Liêu Hoàng Th, đang làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà có ngăn cản

được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C mời giải quyết. Trong biên bản ngày 25/8/2017 đề nghị tạm dừng hồ sơ chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thu T cho ông Liêu Hoàng Th.

Đối với thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì chỉ có bà và ông L, không có mặt bà Thu T, hợp đồng công chứng đã có hành vi gian dối, ông L và bà T muốn chiếm đất của bà. Tại phiên hòa giải ở địa phương ông L thừa nhận ông làm môi giới cho bà T mua đất với giá là 1.260.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Nay bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hứa Thanh L trả lại cho bà phần đất ngang 10 mét, dài 135 mét tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thu T đứng tên.

Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét trả lại cho bà.

- Theo bà Nguyễn Thu T trình bày: Vào năm 2015 bà có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thanh B phần đất ngang 30 mét, dài hết đất đến giáp sông Gành Hào, tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 42.000.000 đồng/01 mét ngang, tổng cộng với giá là 1.260.000.000 đồng. Sau khi thống nhất giá cả mua bán thì bà giao cho ông Hứa Thanh L là anh rể của bà trực tiếp giao dịch với bà B. Ông L và bà B trao đổi xong thì ngày 29/6/2015 bà và bà B đến Văn phòng công chứng Đất Mũi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng thì bà đi làm thủ tục chuyển tên phần đất 30 mét ngang sang tên của bà. Việc giao tiền cho bà B là do ông L thực hiện trực tiếp với bà B. Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/9/2016, cấp cho cá nhân của bà. Đến năm 2017 bà mới chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng của bà B là 30 mét ngang diện tích là 4.349 m² cho ông Liêu Hoàng Th và bà Hồ Thu Hường, thủ tục chuyển nhượng đã làm xong, ông Th và bà Hường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2017. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà B vì đây là đất bà chuyển nhượng hợp pháp, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định, bà không có lừa dối để chiếm đoạt đất như bà B trình bày.

- Theo ông Hứa Thanh L trình bày: Khoảng năm 2008 ông có chuyển nhượng của bà B phần đất ngang 06 mét, dài 72 tọa L tại đường Ngô Quyền, Phường 9, thành phố Cà Mau với giá thỏa thuận là 80.000.000 đồng/01 mét ngang, hai bên chỉ làm hợp đồng tay nhưng sau đó không giao đất được vì phần đất đó của bà B có tranh chấp, trong khi đó ông đã giao đủ tiền cho bà B với số tiền 480.000.000 đồng. Sau khi giải quyết tranh chấp thì bà B thua kiện nên không có đất giao cho ông nên bà B mới thỏa thuận giao đất trong Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau. Khi đó ông mới nói là ông không có nhu cầu sử dụng nên ông để lại cho em vợ của ông là bà Nguyễn Thu T. Ông và bà B

thỏa thuận giá đất ở đường Ngô Quyền, phường 9, thành phố Cà Mau là 1.200.000.000 đồng, 30 mét ngang đất ở ấp Hòa Trung, xã Lương Thề Trân là 1.260.000.000 đồng, sau đó ông mới kêu bà Nguyễn Thu T chuyển nhượng phần đất 30 mét ngang ở Hòa Trung của bà B với giá là 1.260.000.000 đồng thì bà Thu T đồng ý mua nên bà T đã đưa cho ông số tiền 1.260.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B do Nguyễn Thu T đứng tên. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thu T đứng tên thì ông giao cho bà B số tiền chênh lệch giữa hai phần đất là 60.000.000 đồng cho bà B. Việc ông giao số tiền 60.000.000 đồng cho bà B là giao miệng không có làm biên nhận, ông chỉ nhớ vào khoảng tháng 9, tháng 10 năm 2016 khi bà B đến giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Khăng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thu T là hợp pháp, hợp đồng đó bà B đã ký trước gửi lại tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, do bà Nguyễn Thu T bận việc nên mới đến ký sau và được Công chứng viên công chứng hợp đồng. Ông cho rằng việc bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thu T là không có cơ sở.

Đối với phần đất 10 mét ngang bà B yêu cầu ông trả có nguồn gốc như sau: Sau khi ông giao số tiền 60.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thu T một thời gian thì bà B đến gặp ông kêu chuyển nhượng tiếp 10 mét ngang đất giáp với đất của bà Thu T, ông đồng ý mua nhưng bà B cần tiền gấp nên bà B viết biên nhận mượn của ông 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), đồng thời ông viết giấy mượn đất với nội dung mượn của bà B phần đất 10 mét ngang, dài 135 mét nằm ngoài phần đất 30 mét bà B chuyển nhượng cho bà Thu T để ràng buộc nghĩa vụ với nhau, ông cho bà B mượn tiền với lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng để nhằm mục đích cho bà B giao đất sớm, sau khi mượn tiền bà B có trả cho ông được số tiền lãi là 32.000.000 đồng, sau đó bà B không trả lãi cho ông nữa, ông nhiều lần yêu cầu bà B giao đất hoặc trả tiền nhưng bà B trì hoãn muốn đòi nâng giá trị đất. Khi bà T chuyển nhượng đất cho ông Th và bà Hường thì ông có yêu cầu bà B chuyển nhượng đất cho ông nhưng bà B kêu giá 60.000.000 đồng/01 mét ngang nên ông không đồng ý. Nay ông đồng ý trả lại 10 mét ngang đất đã mượn cho bà B, đồng thời ông yêu cầu bà B trả lại cho ông số tiền đã mượn là 400.000.000 đồng và trả lãi cho ông từ ngày mượn đến nay theo mức lãi suất thỏa thuận là 1.5%/tháng, trừ số tiền lãi bà B đã trả cho ông là 32.000.000 đồng.

- Ngày 16/4/2020 ông Hứa Thanh L có đơn yêu cầu độc lập nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thanh B trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5% từ ngày 06/10/2016 cho đến nay.

Ngày 27/10/2020 ông Hứa Thanh L có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập ngày 16/4/2020, không yêu cầu bà Nguyễn Thanh B trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng.

- **Theo ông Liêu Hoàng Th trình bày:** Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với bà B như thế nào thì ông không biết nhưng đến ngày 24/6/2017 thì ông và vợ ông là bà Hồ Thu Hường làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thu T đối với phần đất có diện tích là

4.349 m², tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thê Trăn, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 1.200.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L nhưng ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng. Sau khi công chứng hợp đồng xong thì ông đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nộp hồ sơ chuyển tên quyền sử dụng đất, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đến đo đạc, sau đó bà B có nộp đơn ngăn cản việc chuyển nhượng. Tại biên bản làm việc ngày 25/8/2017 ông có yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C làm rõ việc chuyển nhượng giữa ông với bà Thu T đúng theo nội dung biên bản. Ông và bà Hường đã giao đủ tiền mua đất cho bà T và đã chuyển tên quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thu T sang tên của ông và bà Hường vào ngày 18/10/2017. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu T với bà B vì tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C ông có yêu cầu xác minh tính hợp lệ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà B, nếu hợp pháp thì ông và bà Hường tiếp tục chuyển nhượng, còn không hợp pháp thì ông trả lại đất nhưng sau đó cơ quan chức năng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà Hường nên ông khẳng định việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp. Nay ông không đồng ý trả lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà B.

- Ngày 04/3/2020 ông Liêu Hoàng Th làm đơn yêu cầu độc lập, nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thanh B và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

- Tại phiên tòa, ông Liêu Hoàng Th xin rút toàn bộ nội dung đơn yêu cầu độc lập ngày 04/3/2020 đối với bà Nguyễn Thanh B và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

Đối với ông Nguyễn Giải Ph, bà Nguyễn Thu B và ông Hứa Thanh L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công chứng cứ và hòa giải nhưng ông Nguyễn Giải Ph, bà Nguyễn Thu B và ông Hứa Thanh L đều vắng mặt không lý do, Tòa án triệu tập họp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng ông Nguyễn Giải Ph, bà Nguyễn Thu B và ông Hứa Thanh L không có mặt. Đối với ông Nguyễn Giải Ph, bà Nguyễn Thu B và ông Hứa Thanh L vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân huyện C, cũng không có đơn yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu tại tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C. Tuy nhiên, việc giao Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án còn chậm,

nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, vấn đề này cần rút kinh nghiệm trong thời gian tới.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh B với bà Nguyễn Thu T. Tuy nhiên việc giao Quyết định hoãn phiên tòa còn chậm trễ, vấn đề này cần rút kinh nghiệm nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B đối với ông Hứa Thanh L phải trả phần đất ngang 10 mét x dài 135 mét và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Liêu Hoàng Th đối với bà Nguyễn Thanh B trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với ông Hứa Thanh L đối với bà Nguyễn Thanh B và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có phần đất tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng ông Nguyễn Giải Ph, bà Nguyễn Thu B và ông Hứa Thanh L vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

[3] Về địa chỉ, vị Tr diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2015 do các bên xác

lập ký kết có ghi rõ địa chỉ, vị Tr, diện tích đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 0560, 0559 tờ bản đồ số 01, diện tích 4.349m², đất tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 260290 do Ủy Bn nhân dân huyện C cấp ngày 31/3/2004 cho bà Nguyễn Thanh B. Vì vậy, có cơ sở xác định vị Tr đất theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối Tọng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là 4.349m², đất tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh B. Xét thấy, thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh B với bà Nguyễn Thu T vào ngày 26/9/2015. Theo quy định Luật đất đai, Bộ luật dân sự thì: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất; Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất. Từ những chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thanh B có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; người thực hiện việc chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Sau khi ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng tổng giá trị là 80.000.000 đồng. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình. Các bên thực hiện thủ tục công chứng, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu T đúng theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 24/6/2017 bà Nguyễn Thu T tiến hành hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.349m² đất cho ông Liêu Hoàng Th và bà Hồ Thu Hường. Các bên đã thực hiện công chứng, chứng thực, thực hiện xong nghĩa vụ nhận tiền, bàn giao đất, ông Liêu Hoàng Th và bà Hồ Thu Hường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 712386 ngày 18/10/2017.

Do bà Nguyễn Thu T chết ngày 27/4/2020 nên Tòa án tiến hành làm việc với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Giải Ph, bà Nguyễn Thu B xác định việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thu B với bà Nguyễn Thanh B thì ông Ph, bà Thu B hoàn toàn không biết, xin không tham gia tố tụng và từ chối tham gia với T cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thu T.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không có cơ sở để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa bà Nguyễn Thanh B với bà Nguyễn Thu T.

[5] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thanh B xin rút một phần đơn khởi kiện: Không yêu cầu ông Hứa Thanh L phải trả trả phần đất ngang 10 mét x dài 135 mét và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét. Xét thấy, việc rút một phần đơn khởi kiện của bà B là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời bà Nguyễn Thanh B xác định không có tranh chấp gì đối với ông Liêu Hoàng Th, bà Hồ Thu Hương. Điều đó cho thấy ông Th, bà Hương không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà B và bà Thu T, nếu như sau này bà B, ông Th, bà Hương có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành một vụ kiện dân sự khác đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay ông Liêu Hoàng Th và bà Hồ Thu Hương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang quản lý, sử dụng đất nên không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

[6] Đối với ông Hứa Thanh L xin rút lại yêu cầu độc lập, không yêu cầu bà Nguyễn Thanh B trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 06/10/2016. Ông Liêu Hoàng Th xin rút lại toàn bộ yêu cầu đối với đơn yêu cầu độc lập ngày 04/3/2020, không yêu cầu bà Nguyễn Thanh B và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm trả lại phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

Xét thấy đây là ý chí hoàn toàn tự nguyện của ông Hứa Thanh L; ông Liêu Hoàng Th về việc rút lại toàn bộ đơn nội dung đơn yêu cầu độc, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không đặt ra xem xét, giải quyết.

[7] Đối với ông Nguyễn Văn L hiện nay cất nhà có một phần trên phần đất của ông Liêu Hoàng Th. Tại phiên tòa, ông L và ông Th không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do không chấp nhận yêu cầu của bà B nên bà B phải chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 7.475.000 đồng.

[9] Về án phí: Bà B là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí đối với phần án phí dân sự sơ thẩm mà bà phải chịu. Tuy nhiên, bà không có đơn đề nghị nộp cho Tòa án kèm theo các tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp được miễn, nên bà phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 119, 122, 123, 131, 407, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai; Điều 26, 35, 217, 218, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh B với bà Nguyễn Thu T ngày 26/9/2015 được Phòng Công chứng Đất Mũi ký về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0560, 0559 tờ bản đồ số 01, diện tích 4.349 m², đất tọa L tại ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh B đối với ông Hứa thanh L phải trả phần đất ngang 10 mét x dài 135 mét và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mang số 260290 đối với phần đất 30 mét.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Thanh L đối với bà Nguyễn Thanh B trả cho ông số tiền vốn 400.000.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng từ ngày 06/10/2016.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Hoàng Th đối với bà Nguyễn Thanh B và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khôi phục lại hiện trạng đất và chấm dứt hành vi chiếm trả lại phần đất ngang 10 mét chạy dài 30 mét.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thanh B phải chịu tiền chi phí, thẩm định tại chỗ với số tiền 7.475.000 đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thanh B phải chịu là 4.000.000 đồng. Đã qua bà B dự nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0005011 ngày 17/12/2018 được đối trừ giai đoạn thi hành án.

Ông Hứa Thanh L, ông Liêu Hoàng Th không phải chịu án phí, hoàn trả cho Hứa Thanh L số tiền 15.080.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005239 ngày 16/4/2020; hoàn trả cho ông Liêu Hoàng Th số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005218 ngày 05/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C

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 dân sự, tự

nguyên 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 Luật thi hành án dân sự.

Những người có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Minh Tính