

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày 28 - 9 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Mậu Thìn

Bà Trịnh Tiểu Nhi

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Ông Nguyễn Văn Nhỏ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Kim H, sinh năm 1952; địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim H: Anh Trần Quốc B, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt ngày 27/8/2022, vắng mặt khi tuyên án)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Phương H1 (tên gọi khác Thích Nữ Hạnh Nhiên), sinh năm 1980; địa chỉ: Chùa H, ấp P, xã T, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 97, Huỳnh Thúc K, Khóm 7, Phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

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

3.1. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B: Anh Trần Quốc B, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt ngày 27/8/2022, vắng mặt khi tuyên án)

3.2. Anh Trần Huỳnh Nhị L, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt do có đơn vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P (vắng mặt do có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 5 năm 2019 và theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/5/2022, các lời khai nguyên đơn bà Trần Kim H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là anh Trần Quốc B trình bày: Ngày 09/9/2013 giữa bà H, anh Trần Huỳnh Nhị L (con bà B) với bà Nguyễn Phương H1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 312,6m² tại thửa 41, tờ bản đồ số 103, đất tọa lạc tại Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Lý do có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này là do vào đầu năm 2013 bà H1 (là Phật tử) có mượn tạm nhà của bà B làm nơi tu hành tại gia. Đến tháng 9/2013 bà H1 nói phải bổ sung thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục xin phép xây dựng chùa làm nơi tập hợp Phật tử, nên đề nghị bà B cho bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục lập chùa. Do nguồn gốc đất chuyển nhượng trước đây là của cha mẹ bà H và bà Huỳnh Thị B để lại, hiện trạng trên đất có căn nhà của bà B xây dựng. Do diện tích nhà, đất trên cha mẹ cho bà B, nhưng bà H còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền không cho phép làm chùa nơi này, nên từ năm 2016 thì bà H1 đã dọn đi nơi khác để ở, nhưng không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H1. Vào tháng 9/2018 hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn thì bà H1 thừa nhận không có chuyển nhượng đất, nhưng đòi phải trả lại 150.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà mới chịu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2013 với bà H1, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H1 được cấp, không đồng ý trả 150.000.000 đồng, vì thực tế bà H1 không đầu tư sửa chữa nhà.

Bị đơn bà Nguyễn Phương H1 và ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày: Vào tháng 7/2012 (âm lịch) bà B mời bà H1 về nhà ở làm niệm Phật đường, bà H cho mượn nhà và bà H1 ở cùng Phật tử. Đến tháng 9/2013 bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất, là tự nguyện bà H, bà B hiến tặng nhà đất để mục đích sử dụng làm

niệm phật đường, nhằm tu học phù hộ chúng sinh phát triển đạo, gia nhập giáo hội phật giáo, vì theo nguyên tắc muốn gia nhập phải có nơi thờ tự ổn định và được chính quyền địa phương chấp thuận. Diện tích nhà đất chuyển nhượng thực tế bà H1 không có mua của bà H, mà do bà H, bà B tự nguyện cúng vườn; bản thân bà H1 cũng đã cùng phật tử tu hành ở đây khoảng 4-5 năm và cùng phật tử có đóng góp xây dựng và trùng tu ngôi nhà. Nay do điều kiện không còn tiếp tục ở đây nữa, bà H1 đồng ý chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà B, chỉ xin lại số tiền đã đóng góp vào là 150.000.000 đồng để mà xây dựng nơi khác. Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 xác định khi tham gia hòa giải tại Tòa án: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, nhưng yêu cầu bà H trả lại tiền bà H1 đã xây dựng, tôn tạo với số tiền là 150.000.000 đồng. Do bà H1 khi nhận nhà chỉ có nhà chính và bà H1 có nâng nền, lát gạch và trang trí nhà chính và tất cả công trình còn lại là bà H1 bỏ tiền ra xây dựng, tổng chi phí 150.000.000 đồng.

Đến ngày 14/7/2021 ông K có văn bản nêu: Bà H chuyển nhượng nhà đất cho bà H1 nhà cấp 4 với diện tích đất chiều ngang 10m, chiều dài 31,26m diện tích 321m², với giá 200.000.000 đồng, thanh toán tiền đủ, nhưng do tin tưởng không làm biên nhận và hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Ngày 01/6/2022 ông K có đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án vì theo lời trình bày bà H cho rằng kể từ thời điểm xác lập hợp đồng bà H1 chưa thanh toán tiền, vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện ba năm, nên đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án. Việc bà H khởi kiện bà H1 là không có cơ sở, nếu bà H muốn mua lại phần đất trên thì phải theo giá thỏa thuận

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày: Bà H khởi kiện bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2013 giữa bà H, bà H1 đối với phần đất diện tích 312,6m² tại thửa 41, tờ bản đồ số 103 thì bà đồng ý. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà H và bà B để lại, hiện trạng trên đất có căn nhà của bà B. Do diện tích nhà đất trên cha mẹ cho bà B, nhưng bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà B có ý định dùng nhà đất để làm chùa, nên bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà B muốn cùng bà H1 ở đây tu hành. Nay do bà H1 từ năm 2016 không xin phép làm chùa được và đã dọn đi nơi khác, thì phải trả lại đất cho bà và bà H1.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Huỳnh Nhị L trình bày: Bà B và bà H có sở hữu phần đất diện tích 2.973,8m² tại Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất này là tài sản chung của cha mẹ bà B để lại cho bà B và bà H nhưng quá trình kê khai đăng ký thì bà H đứng tên sở hữu toàn bộ. Trong phần đất, có diện tích 312,6m² là của bà B và có cất một căn nhà kiên cố để ở. Vào khoảng đầu năm 2013, bà H1 là một nhà sư nữ có mượn tạm căn nhà của bà B để làm tịnh thất tu hành tại gia. Đến khoảng đầu tháng 9 năm 2013, bà H1 nói phải bổ sung thủ tục chứng minh về quyền sử dụng đất để xin phép xây dựng chùa làm nơi tập hợp phật tử nên đề nghị bà B cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên. Nhưng

do thời điểm đó, bà H mới là người đứng tên quyền sử dụng đất chung nên bà H làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 mượn tạm để hợp thức hóa việc xây chùa. Ngày 09/9/2013, bà H, anh L và bà H1 đến Ủy ban nhân dân thị trấn P làm thủ tục chuyển nhượng đất và nhà của bà B cho bà H1. Tuy làm thủ tục chuyển nhượng nhưng trên thực tế thỏa thuận cho mượn để bà H1 hợp thức hóa thủ tục xin phép xây dựng chùa, bà H1 cũng không thanh toán số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng cho bà B và bà H. Anh L cũng cùng ký tên hợp đồng chuyển nhượng do là người trực tiếp sử dụng nhà và đất nói trên. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì bà H1 tiến hành thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó bà H1 lại nói không xây dựng được chùa nên vào khoảng năm 2016 bà H1 đã trả nhà lại cho bà B và tự ý dọn đồ đi nơi khác để ở. Về phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không giao trả cho bà B theo như thỏa thuận ban đầu. Mặt khác, bà H1 lại rao bán nhà đất cho người khác. Sự việc được bà B và bà H trình báo đến Ủy ban nhân dân thị trấn P đề yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Tại buổi hòa giải thì bà H1 cũng thừa nhận nội dung như bà B và bà H trình bày và cũng thừa nhận không có giao tiền chuyển nhượng đất theo như hợp đồng cho bà H. Đối với vụ kiện này, anh đồng ý với yêu cầu của bà H, yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà H1, bởi thực tế hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng như hợp đồng đã ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Qua phân tích, đánh giá tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP162975 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà H1 ngày 05/11/2013 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 103, diện tích 312,6m² (diện tích qua đo đạc thực tế 294m²), đất tọa lạc tại Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Bà Trần Kim H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, anh Trần Huỳnh Nhị L với bà Nguyễn Phương

H1; đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu do hợp đồng được giao kết từ năm 2013, bà H cho rằng từ khi ký chuyển nhượng đến nay bà H1 không thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà H, đến năm 2019 bà H mới khởi kiện là quá 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2017 (Bút lục 24) và biên bản hòa giải ngày 20/9/2018 (Bút lục 42) tại Ủy ban nhân dân thị trấn P, bà H1 thừa nhận trên giấy tờ là chuyển nhượng, nhưng thực tế nhà, đất tranh chấp bà H1 không có mua mà do bà H, bà B cúng dường. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp: *“Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện”*. Do đó, thời hiệu khởi kiện bắt đầu được tính từ ngày 20/9/2018, đến ngày 07/5/2019 bà H khởi kiện bà H1, căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu vẫn còn. Như vậy, không có căn cứ chấp nhận đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2] Ông Nguyễn Văn K là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Huỳnh Nhị L và đại diện Ủy ban nhân dân huyện P vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa bà H và anh L với bà H1, thấy rằng:

[3.1] Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp có diện tích thực tế là 294m² tọa lạc Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, vị trí và kích thước như sau:

Hướng Đông giáp đường nhựa Phước Long- Phong Thạnh Tây B là 8,5m;

Hướng Tây giáp đất bà Trần Kim H 8,5m;

Hướng Nam giáp đất bà Bùi Thị M 35m;

Hướng Bắc giáp đất bà Trần Kim H 35m.

Hiện trạng trên đất có nhà chính, nhà phụ gắn liền nhà chính, mái che trước, hàng rào, nhà vệ sinh nằm trong nhà phụ; tài sản do bà B quản lý sử dụng.

Diện tích đất trên là thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 103 do bà Nguyễn Phương H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162975, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 05/11/2013.

[3.2] Anh Trần Quốc B là đại diện theo ủy quyền của bà H và bà B xác định nhà, đất đang tranh chấp là của bà B nhưng do cá nhân bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013 bà B có nguyện vọng cúng dường nên nói với bà H làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà H1, đến ngày 09/9/2013 giữa bà H, bà H1 và anh Trần Huỳnh Nhị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/9/2013 và được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực cùng ngày 09/9/2013, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162975 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 103, cấp ngày 05/11/2013. Lý do anh L ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là do anh L cùng với bà B trực tiếp quản lý sử dụng nhà và đất này. Trong hợp đồng có ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế bà H1 không có trả tiền cho bà H cũng như bà B.

Tại biên bản lấy lời khai bà H1 ngày 20/6/2017 của Công an thị trấn P thể hiện: *“Trên mặt giấy tờ thì sang nhượng cho tôi, nhưng thực tế là bà Trần Kim H và bà Huỳnh Thị B cho, tặng (hiến) cho Giáo hội và thỉnh sư cô về để làm Niệm phật đường phù hộ chúng sinh...”* và tại biên bản hòa giải ngày 20/9/2018 thể hiện bà H1 thừa nhận: *“Phần đất và nhà này tôi không có mua của bà Trần Kim H mà do bà Trần Kim H và bà Huỳnh Thị B tự nguyện cúng dường. Nay do điều kiện không còn tiếp tục ở đây nữa tôi đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho bà Huỳnh Thị B.”*

Như vậy, bà H1 đã thừa nhận phần đất và nhà trên đất do bà H và bà B tự nguyện cúng dường, mục đích việc chuyển nhượng là để xây dựng chùa làm nơi tu học, nhưng chính quyền không cho phép nên bà H1 đã dọn đi nơi khác từ năm 2016, hiện nay bà B là người quản lý sử dụng nhà và đất tranh chấp nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Xét thấy, giữa bà H, bà B và bà H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013, với mục đích là để bà H1 thực hiện việc xây dựng chùa. Tuy nhiên, do cơ quan quản lý đất đai không đồng ý việc sử dụng nhà đất làm chùa và bà H1 cũng đã dọn đi nơi khác từ năm 2016. Hội đồng xét xử xét thấy thực tế ý chí các bên không có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với mục đích để bà H1 được hợp thức hóa các thủ tục để xin chính quyền địa phương làm nơi thờ tự. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 theo quy định tại Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Theo Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả của hủy hợp đồng thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Đối với số tiền chuyển nhượng như đã phân tích mục [3.2] và [3.3] thực tế không có giao dịch chuyển nhượng nên giữa bà H, bà B với bà H1 không có giao nhận tiền chuyển nhượng nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Đối với nhà và đất tranh chấp hiện nay do bà B đang quản lý sử dụng, bà H1 không còn quản lý sử dụng nhà và đất này và bà H cũng không yêu cầu bà H1 giao trả nhà và đất nên Hội đồng xét xử không đặt xem xét.

Đối với yêu cầu của bà H1 yêu cầu bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà H1 số tiền 200.000.000 đồng, bà H1 cho rằng đây là khoản tiền bà H1 đã trùng tu tôn tạo trên phần đất trong thời gian sử dụng. Ngày 08/6/2022 Tòa án có Thông báo số 04/TB-TA yêu cầu bà Nguyễn Phương H1 nếu có yêu cầu bà H thì phải có đơn yêu cầu phản tố và nộp cho Tòa án trong thời hạn 15 ngày để xử lý theo quy định nhưng bà H1 không có yêu cầu phản tố đối với bà H. Mặt khác, bà H1 cũng không cung cấp chứng cứ gì chứng minh bà H1 là người bỏ chi phí xây dựng, sửa chữa nhà trên đất trong khi phía nguyên đơn xác định thời điểm sửa chữa bà B là người vận động phạt tử ủng hộ, số tiền xây dựng trên là do kêu gọi phạt tử đóng góp. Hội đồng xét xử xét thấy bà H1 có yêu cầu nhưng khi Tòa án tiến hành các thủ tục để thụ lý yêu cầu phản tố thì bà H1 không thực hiện, do đó xem như bà H1 chưa yêu cầu độc lập nên Tòa án chưa có cơ sở thụ lý giải quyết yêu cầu của bà H1 theo quy định pháp luật. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp bà H1 có quyền khởi kiện ở vụ án độc lập khác.

[4] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162975 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Nguyễn Phương H1 đối với thửa số 45, tờ bản đồ số 103, đất tọa lạc tại Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Như đã phân tích, có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại cho đúng đối tượng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp 2.130.000 đồng, bà H đã nộp và chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bà H1 phải chịu toàn bộ. Do đó, cần buộc bà H1 trả cho bà H số tiền 2.130.000 đồng.

[6] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà H không phải chịu. Bà H1 phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 157, 425, 427 và 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 của

Nghị quyết số 326/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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim H đối với bà Nguyễn Phương H1.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2013 giữa bà Trần Kim H, anh Trần Huỳnh Nhị L với bà Nguyễn Phương H1.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162975 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Nguyễn Phương H1 ngày 05/11/2013 đối với diện tích 312,6m² (diện tích qua đo đạc thực tế 294m²) thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 103, đất tọa lạc tại Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà Nguyễn Phương H1 phải chịu toàn bộ là 2.130.000 đồng. Bà Trần Kim H đã nộp đủ và chi hết. Buộc bà Nguyễn Phương H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Kim H số tiền 2.130.000 đồng (hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Kim H không phải chịu. Bà Trần Kim H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0014053 ngày 07/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long nên được hoàn lại.

Bà Nguyễn Phương H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của 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.

Án xử công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDTCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lệ Kiều