

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 154/2022/DS-ST

Ngày 30-6-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
xây dựng và hợp đồng vay tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thắng
2. Ông Huỳnh Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 6 và 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Phạm Văn Nam, sinh năm 1977 (có mặt).

2/ Bà Trương Thu H, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông N1: Luật sư Trần Văn Đạo- Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Trương Thanh N2, sinh năm 1973 (có mặt).

2/ Bà Huỳnh Tuyết N3, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C .. Bà N3 ủy quyền cho ông N2

tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 07/02/2022.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông N2- Luật sư Võ Thanh Tùng- Văn phòng luật sư Thanh Tùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1/ Chị Trương Trúc Quỳnh, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C .. Chỗ ở hiện nay: Khóm 7, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2/ Anh Trương Khánh Duy, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C .. Chị Quỳnh và anh Duy ủy quyền cho ông N2 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 10/5/2021 và ngày 24/02/2022, biên bản hòa giải ngày 12/4/2022, cùng các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn N1, bà Trương Thu H thống nhất trình bày:*

Vào ngày 23/11/2017, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 04 thửa đất của hộ ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3 cụ thể: Thửa số 298, diện tích 5.949m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG180334 và Thửa số 300, diện tích 3.558m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG180335, cấp cùng ngày 14/12/2011; Thửa số 297, diện tích 8.476m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925159 và Thửa số 299, diện tích 12.382m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925160, loại đất có trồng rừng sản xuất và rừng sản xuất, thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, cấp cho hộ ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3 đứng tên trên giấy chứng nhận. Giá chuyển nhượng 165 chỉ vàng 24k. Hai bên thỏa thuận khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông đưa trước 130 chỉ vàng 24k, còn lại 35 chỉ vàng 24k đến khi nào làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông bà thì ông bà chồng đủ số vàng còn lại 35 chỉ vàng 24k, có làm biên nhận giao vàng và biên nhận giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cùng ngày 23/11/2017 có ký xác nhận giữa vợ chồng ông với bà N3, chị Quỳnh và anh Duy.

Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng văn bản bên chuyển nhượng gồm bà Huỳnh Tuyết N3 và các con Trương Trúc Quỳnh và Trương Khánh Duy ký, riêng ông Trương Thanh N2 chưa ký, do đang chấp hành án tại Trại giam Cái Tàu.

Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông đã giao cho bà Huỳnh Tuyết N3 và chị Trương Trúc Quỳnh, anh Trương Khánh Duy 130 chỉ vàng 24k và 10 triệu đồng. Phía bà N3 đã giao cho vợ chồng ông 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến

khoảng tháng 02/2018, bà N3 và các con của ông N2 đã bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đến ngày 05/8/2018, ông N2 làm thủ tục ủy quyền lại cho bà Huỳnh Tuyết N3 có xác nhận ngày 05/8/2018 của Giám thị trại giam Cái Tàu. Ngày 07/8/2018 chị Trương Trúc Quỳnh và anh Trương Khánh Duy cũng có làm giấy ủy quyền các tài sản trên cho bà Huỳnh Tuyết N3.

Ngày 18/01/2020, ông N2 đã chấp hành xong án tù trở về nhà.

Đến tháng 02/2020 thì vợ chồng ông có gặp với vợ chồng ông N2 và các con ông N2 để thống nhất tiến hành làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, các bên điều thống nhất và tiến hành làm thủ tục cần thiết. Do đó, ông N2 ủy quyền cho ông đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển mục đích quyền sử dụng đất, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có sai sót về địa chỉ thường trú.

Tuy nhiên, đến khi làm xong thủ tục, đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thì ông N2 không tiếp tục thực hiện. Sự việc đưa đến Ban hòa giải ấp Mũi Tràm C hòa giải nhưng không thành.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu ông N2, bà N3 và chị Quỳnh, anh Duy tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Vợ chồng ông đồng ý trả tiếp số vàng 35 chỉ vàng 24k.

Vào tháng 10/2017, vợ chồng ông có thỏa thuận với bà N3 và chị Quỳnh, anh Duy làm một căn nhà tiền chế với giá dịch vụ trọn gói, số tiền 96.000.000 đồng. Khi làm xong các bên thỏa thuận sẽ trừ vào số vàng 35 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, trong lúc ông N2 đi chấp hành án thì bà N3 có nhờ ông vay số tiền 255.000.000 đồng và cũng cam kết sẽ trừ vào số vàng chuyển nhượng đất nên các bên có làm tờ giao kèo ngày 18/02/2020 có thể hiện chữ ký của ông N2 và bà N3 nên khởi kiện bổ sung yêu cầu tính lãi suất 1,2%/tháng/trên số tiền 255.000.000 đồng bằng 25 tháng (từ ngày 18/02/2020 đến ngày 22/02/2022), mỗi tháng 3.060.000 đồng = 6.500.000 đồng. Tổng số tiền là 437.500.000 đồng, ông bà đồng ý đổi trừ ngang toàn bộ số tiền này với số vàng 35 chỉ vàng 24k (vàng 24k thời điểm hòa giải có giá 5.510.000 đồng/chỉ), đối với số tiền chênh lệch còn dư lại vợ chồng ông thống nhất cho phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không yêu cầu nhận lại.

Tại phiên tòa, ông N1 và bà H xin rút lại đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền 10.000.000 đồng. Ông N1, bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định, định giá là 24.777.000 đồng và tự nguyện chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, ông N1 và bà H yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục hỗ trợ cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 10 chỉ vàng 24k.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 18/01/2022, biên bản hòa giải ngày 12/4/2022 và tại phiên tòa bị đơn ông Trương Thanh N2. Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà N3, chị Quỳnh và anh Duy trình bày: Ông thừa nhận biên nhận giao 130 chỉ vàng 24k giữa ông N1, bà H và bà N3, chị Quỳnh, anh Duy ký nhận số vàng trên và thống nhất nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23/11/2017. Tuy nhiên ông không thừa nhận việc chuyển nhượng đất do thời điểm chuyển nhượng đất ông đang chấp hành án tại Trại giam Cái Tàu. Năm 2018, đúng là ông có làm hợp đồng ủy quyền cho vợ của ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Giám thị Trại giam Cái Tàu và 02 người con của ông cũng thực hiện ủy quyền cho bà N3 về việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Sau khi chấp hành xong án trở về nhà, ông có ủy quyền cho ông N1 ngày 30/6/2020 đi trích lục quyết định giao đất và ngày 30/9/2020, ông tiếp tục ủy quyền cho ông N1 liên hệ đến Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi địa chỉ thường trú của gia đình ông.

Tuy nhiên, ông cho rằng chỉ ủy quyền cho ông N1 đi làm thủ tục để chuyển nhượng đất cho người khác chứ không phải chuyển nhượng cho ông N1 với bà H. Nếu tiếp tục chuyển nhượng thì theo giá trị thẩm định của Hợp tác xã Tân An ngày 05/4/2020, giá mỗi công đất bằng 52.000.000 đồng nên nếu ông N1 và bà H muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tính theo giá Hợp tác xã Tân An đưa ra, còn không ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2017 là vô hiệu.

Ngày 18/02/2020. Ông và vợ của ông có ký tờ giao kèo với ông N1 vay số tiền 255.000.000 đồng, ông thừa nhận có ký xác nhận nhưng ông không có nhận tiền, do các khoản tiền này là tiền nợ của vợ ông trước đó. Yêu cầu ông N1 và bà H cung cấp các biên nhận từng lần nhận tiền. Đối với số tiền 96.000.000 đồng mà ông N1 cất nhà tiền chế cũng là khoản tiền mà ông cho rằng đã cộng chung với số tiền 255.000.000 đồng và 10.000.000 đồng. về lãi suất nếu bên nguyên đơn chứng minh được thì ông đồng ý trả.

Hiện nay gia đình ông ở địa chỉ: Ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc trên phần đất của cha mẹ ông. Phần đất đang tranh chấp thuộc ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc phía vợ chồng ông N1, bà H đang quản lý. Ông xác định không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa ngày 30/6/2022, bị đơn ông N2 (đồng thời ông là người đại diện theo ủy quyền của bà N3, chị Quỳnh và anh Duy) trình bày: Ông xác định phần đất chuyển nhượng là phần đất cấp cho hộ ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3; Hộ của ông gồm có 04 người ông Trương Thanh N2, bà Huỳnh Tuyết N3, Trương Trúc Quỳnh và Trương Khánh Duy. Ông N2 đồng ý thỏa thuận

các nội dung sau: Đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/2017, đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên đối với các thửa đất nêu trên, tổng diện tích 30.365m², theo đo đạc thực tế 30.208,4m² thuộc các thửa số 297, 298, 299 và 300, tờ bản đồ số 03 (bản đồ năm 2005), đất tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo quy định của Luật đất đai; đồng ý đổi trừ 35 chỉ vàng 24k (số vàng chuyển nhượng còn lại mà nguyên đơn chưa giao) với tổng số tiền 427.500.000đ (số tiền mà bị đơn nợ của nguyên đơn, trong đó số tiền vay là 255.000.000 đồng, số tiền lãi tính đến ngày 22/02/2022 là 76.500.000 đồng, và số tiền xây nhà 96.000.000 đồng). Ông xin tự nguyện rút lại yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, ông N2 đồng ý nhận 10 chỉ vàng 24k do nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông, bà N3, chị Quyền và anh Duy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử, Căn cứ điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 10.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017 giữa ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H với bà Huỳnh Tuyết N3, chị Trương Trúc Quỳnh và anh Trương Khánh Duy; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ bị đơn số vàng 10 chỉ vàng 24k.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng 300.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền:* Do bị đơn ông N2, bà N3 có nơi cư trú tại ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; nội dung tranh chấp: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng xây dựng và

hợp đồng vay tài sản nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Theo ông N1 và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017, giữa ông Phan Văn N1, bà Trương Thu H với bà Huỳnh Tuyết N3, chị Trương Trúc Quỳnh và anh Trương Khánh Duy, diện tích chuyển nhượng 30.365m², theo đo đạc thực tế 30.208,4m², thuộc các thửa số 297, 298, 299 và 300, tờ bản đồ số 03 (năm 2005), đất tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nằm trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3 đứng tên trên giấy chứng nhận. Thời điểm cấp giấy hộ ông N2 có 04 người và yêu cầu trả số tiền 244.650.000 đồng sau khi đã đổi trừ số vàng 35 chỉ vàng 24k.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện*:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại đối với yêu cầu về việc buộc bị đơn trả số tiền 10.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 10.000.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017 thấy rằng: Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thông nhất thỏa thuận với nhau và yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự: Nguyên đơn đồng ý trả số vàng còn lại 35 chỉ vàng 24k để đổi trừ vào số tiền vay 255.000.000 đồng và số tiền lãi tính đến ngày 22/02/2022 là 76.500.000 đồng, cộng với số tiền xây dựng căn nhà tiền chế 96.000.000 đồng. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng cho nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, tổng diện tích 30.365m², theo đo đạc thực tế 30.208,4m² thuộc các thửa số 297, 298, 299 và 300, tờ bản đồ số 03 (bản đồ năm 2005), đất tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nằm trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận số BG180334, thửa số 298 và giấy chứng nhận số BG180335, thửa số 300 cấp cùng ngày 14/12/2011; giấy chứng nhận số CX925159, thửa số 297 và giấy chứng nhận số CX925160, thửa số 299 cấp cùng ngày 18/9/2020) cấp cho hộ ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan số vàng 10 chỉ vàng 24k. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự.

Nội dung thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Do đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017.

[3.2] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:* Tại phiên tòa, bị đơn xin rút lại đối với yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017. Xét thấy, việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017. Bị đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn Nan và bà Trương Thu H về việc hỗ trợ cho Trương Thanh N2, bà Huỳnh Tuyết N3, chị Trương Trúc Quỳnh và anh Trương Khánh Duy, số vàng 10 chỉ vàng 24k.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H là nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí trên nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Tổng chi phí là 24.777.000 đ (*Hai mươi bốn triệu bảy trăm, bảy mươi bảy ngàn đồng*). Trong đó chi phí ký hợp đồng đo đạc 23.377.000 đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 27/12/2021 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên và môi trường Dâng Phong, chi phí thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, chi phí định giá 400.000 đồng nguyên đơn đã dự nộp và thực hiện xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H tự nguyện chịu thay cho bị đơn án phí không có giá ngạch về công nhận hợp đồng.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 155, 157, 158, 163, 165, 166, 186, 217, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466, 468, 500 và 501 Bộ luật dân sự; Điều 168, 170, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 138, điểm a khoản 3 Điều 140 Luật xây dựng năm 2014; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2017 có diện tích thực tế bằng 30.208,4m² giữa ông Phan Văn N1, bà Trương Thu H với bà Huỳnh Tuyết N3, chị Trương Trúc Quỳnh và anh Trương Khánh Duy, đất chuyển nhượng thuộc các thửa số 297, 298, 299 và 300, tờ bản đồ số 03 (năm 2005), đất tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nằm trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận số BG180334, thửa số 298 và giấy chứng nhận số BG180335, thửa số 300 cấp cùng ngày 14/12/2011; giấy chứng nhận số CX925159, thửa số 297 và giấy chứng nhận số CX925160, thửa số 299 cấp cùng ngày 18/9/2020) cấp cho hộ ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3.

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng do Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dâng Phong lập ngày 20/12/2021; BL: 139).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chuyển nhượng sang tên theo quy định.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phan Văn N1, bà Trương Thu H về việc yêu cầu ông Trương Thanh N2 và bà Huỳnh Tuyết N3 trả số tiền 10.000.000 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H về việc hỗ trợ cho ông Trương Thanh N2, bà Huỳnh Tuyết N3, chị Trương Trúc Quỳnh và anh Trương Khánh Duy 10 chỉ vàng 24k (Mười chỉ vàng 24 kara).

- Đình chỉ yêu cầu phân tố của ông Trương Thanh N2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23/11/2017.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá số tiền 24.777.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H phải chịu, đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 10/5/2021 và ngày 21/02/2022 ông Phan Văn N1 và bà Trương Thu H có dự nộp số tiền 10.938.000 đồng theo lai thu số 0004856, số tiền 8.775.000 đồng và lai thu số 0004455, số tiền 2.163.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ, ông N1 và bà H được nhận lại số tiền 10.638.000 đồng (*Mười triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng*)

Ông Trương Thanh N2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng. Ngày 19/01/2022, ông N2 có dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0004316, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Trần Văn Thời;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Chí Công