

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN THỐT NỐT  
TP. CẦN THƠ**

\*\*\*\*

Bản án số: 01/2023/DS- ST

Ngày: 03.01.2023

**“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và Tranh chấp QSD đất”**

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT - TP CẦN THƠ**  
*Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Việt Thắng.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

- Ông Nguyễn Việt Ngoan.

- *Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu* - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- *Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt– Tp. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh* – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 281/2021/TLST - DS, ngày 25 tháng 10 năm 2021, về việc **“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp QSD đất”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1133/2022/QĐST - DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 1153/TB-TA ngày 23 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Mai Oanh L*, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu vực Long Thạnh 2, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông **Đặng Trọng T**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: Số 580 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021 tại Văn phòng công chứng Cửu Long).

*Bị đơn: Ông Huỳnh An N*, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà **Đỗ Tuyết H**, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

**2. Ông Huỳnh Tấn X (chết năm 2006), có vợ và con gồm:**

2.1 Ông Huỳnh Phát T – sinh năm 1963; (xin xét xử vắng mặt)

2.2 Bà Huỳnh Thị M – sinh năm 1967; (có mặt)

2.3 Ông Huỳnh Th – sinh năm 1974; (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

2.4 Bà Huỳnh Thị M2– sinh năm 1973;

Địa chỉ: 404, ấp Hòa Long, xã Định Thạnh, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Bà Huỳnh Thị M2 ủy quyền cho ông Lâm Hồng T tham gia tố tụng tại Tòa án, theo văn bản ủy quyền chứng thực số 1031 ngày 11 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Vĩnh Khang.

**3. Hàng thừa kế ông Huỳnh Hữu N (chết năm 2011), có vợ và con gồm:**

3.1 Bà Trần Thị E – sinh năm 1947; (xin xét xử vắng mặt)

3.2 Ông Huỳnh Thanh B – sinh năm 1984; (xin xét xử vắng mặt)

3.3 Bà Huỳnh Thị Thanh T – sinh năm 1971; (vắng mặt)

3.4 Bà Huỳnh Thị Kim T – sinh năm 1989; (vắng mặt)

3.5 Bà Huỳnh Thị Thu V – sinh năm 1979; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

3.6 Bà Huỳnh Thị Thanh H – sinh năm: 1977; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 6, xã Thạnh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

**4. Hàng thừa kế của bà Huỳnh Thị Trí (chết năm 2019), có chồng và con gồm:**

4.1 Ông Lâm Văn Kh – sinh năm 1937;

4.2 Ông Lâm Hồng T – sinh năm 1975; (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 371, ấp Hòa Long, xã Định Thành, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

4.3 Ông Lâm Văn Đ – sinh năm 1979;

Địa chỉ: Cửa hàng vật tư nông nghiệp Thiện Tâm - ấp Hòa Tân, xã Định Thành, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

4.4 Ông Lâm Văn Th – sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp Tây Bình, xã Thoại Giang, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

4.5 Bà Lâm Thị Cẩm Nh – sinh năm 1969;

Địa chỉ: số 456, ấp Tân Thành, xã Vĩnh Thành, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

4.6 Bà Lâm Thị Cẩm T – sinh năm 1973;

Địa chỉ: số 86, ấp Mỹ Thành, xã Định Mỹ, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

4.7 Bà Lâm Thị Cẩm H - sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp Bắc Sơn, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Tất cả ủy quyền cho ông Lâm Hồng T tham gia tố tụng tại Tòa án, theo văn bản ủy quyền chứng thực số 1031, ngày 11 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Vĩnh Khang.

5. Ông **Huỳnh Văn Kh** – sinh năm 1950; (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú An 2, xã Bình Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

6. **Hàng thừa kế ông Huỳnh Văn R (chết năm 2014), có vợ và con gồm:**

6.1 Bà Nguyễn Thị Ch – sinh năm 1955; (xin xét xử vắng mặt)

6.2 Bà Huỳnh Thị Xuân M – sinh năm 1974; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

7. **Ủy ban nhân dân quận TN;**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Văn H** – Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên – Môi trường quận Thốt Nốt. Theo văn bản ủy quyền số 07/UQ-UBND, ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt. (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu vực Phụng Thạnh 1, phường Thốt Nốt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2021, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2022, ngày 07/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Đặng Trọng T trình bày:*

Ngày 04/11/2020 ông Mai Oanh L có nhận chuyển nhượng của Huỳnh An N và bà Đỗ Tuyết H diện tích đất 1080m<sup>2</sup>, diện tích qua đo đạc thực tế là 1211.1 m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm, thuộc thửa đất 324, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh An N ngày

08 tháng 11 năm 2011. Giá chuyển nhượng 830.000.000đồng (*tám trăm ba mươi triệu đồng*), phía ông L đã giao trước cho ông N số tiền **600.000.000 đồng** (*sáu trăm triệu đồng*), hẹn khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất sẽ giao hết số tiền còn lại. Do ông N chưa làm thủ tục sang tên cho ông L nên ông L khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 giữa ông Mai Oanh L với ông Huỳnh An N đối với phần diện tích qua đo đạc thực tế 1.211,1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm tại thửa đất 324, tờ bản đồ số 05, số CH01097, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 08/11/2011 cho ông Huỳnh An N đứng tên chủ sử dụng, địa chỉ thửa đất tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

*\* Bị đơn ông Huỳnh An N tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Ông Huỳnh An N thừa nhận có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Oanh L vào ngày 04/11/2020 với diện tích 1080m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 830.000.000đồng, ông L đã trả trước 600.000.000đồng còn nợ lại 230.000.000đồng, quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đo đạc thực tế diện tích lên là 1.211,1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm, thuộc thửa đất 324, tờ bản đồ số 05, số CH01097, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 08/11/2011 cho ông Huỳnh An N đứng tên chủ sử dụng, địa chỉ thửa đất tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích thực tế là 1.211,1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm, diện tích, kích thước, hình thể được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT ngày 26/9/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên – Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ và giao đất cho ông L sử dụng, đồng thời yêu cầu ông L thanh toán số tiền còn nợ lại 230.000.000đồng (*hai trăm ba mươi triệu đồng*).

Về nguồn gốc đất thửa đất 324 còn có 02 thửa đất khác là 325, 329 là của cha (ông Huỳnh H chết 19/8/2003) mẹ (bà Nguyễn Thị K chết 20/02/2011) để lại, ông N được đứng tên quyền sử dụng đất thông qua thuận phân di sản thừa kế theo “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” được chứng thực ngày 29/10/2011 của Trưởng Phòng Tư pháp quận Thốt Nốt. Tuy nhiên tại “*Tờ khai hộ tịch*” mà ông N cung cấp, nhận thấy hàng thừa kế của ông Hoa, bà Kiềm gồm ông Huỳnh Tấn X (chết năm 2006), ông Huỳnh Hữu N (chết năm 2011), bà Huỳnh Thị T (chết năm 2019), ông Huỳnh Văn Kh, ông Huỳnh Văn R (chết năm 2014) và ông Huỳnh An N; nhưng tại “*văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” được chứng thực ngày 29/10/2011 thì chỉ có ông N và ông Kh ký tên. Lý do ông N đưa ra do trình độ hiểu biết pháp luật thấp, thời điểm làm văn bản thuận phân cũng không biết tất cả các anh em phải ký tên mới làm văn bản thuận phân được.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã đưa những người thuộc hàng thừa kế của ông Huỳnh H, bà K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Tuyết H tại bản tự khai ngày 12/12/2022 trình bày:* thống nhất với lời trình bày bị đơn ông Huỳnh An N.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Kh :* ông là anh ruột ông N vào ngày 20/10/2011 giữa ông và ông N có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, đồng ý giao lại các thửa đất 324, 325, 329 là di sản của cha, mẹ để lại cho ông N được thừa hưởng, nay ông không có ý kiến và yêu cầu chia thừa kế. Ông N chuyển nhượng đất cho ông L ông cũng không có ý kiến.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phát T , bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Th (con ông Huỳnh Tấn X chết 2006) trình bày tại các biên bản ghi lời khai:* các ông, bà là con của ông Huỳnh Tấn X , việc ông N làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 29/10/2011 chỉ có ông N, ông Khỏe ký tên, thì các ông, bà không hay biết, tuy nhiên các ông, bà có ý kiến đều không yêu cầu chia di sản thừa kế các thửa đất 324, 325, 329 do ông N đứng tên vào ngày 08/11/ 2011, ông Tân, bà Miêm, ông Thanh có ý kiến yêu cầu ông N chừa lối đi ngang 02m từ mặt lộ giao thông chạy dài ra sau hết thửa đất 324, Tòa án cũng đã cho thời hạn để đương sự nộp đơn yêu cầu, nếu hết hạn không có đơn yêu cầu thì xem như từ chối nhận di sản nhưng đến nay không ai có yêu cầu. Riêng bà Miêm có đơn yêu cầu ông N giao phần diện tích đất là lối đi cho bà quản lý sử dụng ổn định, ký hiệu D bản trích đo địa chính số 179.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị E , ông Huỳnh Thanh B , bà Huỳnh Thị Thanh T , bà Huỳnh Thị Kim Th , bà Huỳnh Thị Thu V , bà Huỳnh Thị Thanh H (con ông Huỳnh Hữu N chết 2011) trình bày tại các biên bản ghi lời khai:* các ông, bà là vợ và con của ông Huỳnh Hữu N, việc ông N làm văn bản thuận phân chia di sản ngày 29/10/2011 chỉ có ông N, ông Kh ký tên, thì các ông, bà không hay biết, tuy nhiên các ông, bà có ý kiến đều không yêu cầu chia di sản thừa kế các thửa đất 324, 325, 329 do ông N đứng tên vào ngày 08/11/2011, Tòa án cũng đã cho thời hạn để đương sự nộp đơn yêu cầu, nếu hết hạn không có đơn yêu cầu thì xem như từ chối nhận di sản, nhưng đến nay không ai có yêu cầu. Đối với việc ông N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 324 cho ông L các đương sự bà E , ông B , bà H không có ý kiến. Riêng bà T, bà Th , bà V lấy chồng Hàn Quốc và hiện sinh sống bên Hàn Quốc, Tòa án ghi lời khai bà E , ông B , bà H thì tất cả xác định không rõ địa chỉ bên Hàn Quốc những người này ở đâu, tuy nhiên có liên lạc qua điện thoại hỏi ý kiến thì đều thống nhất theo ý kiến của bà E , ông B , bà H và đồng ý nhận thay các văn bản tố tụng để thông báo lại nội dung cho các đương sự được biết, nhưng đến nay các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến chia di sản thừa kế.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn Kh , ông Lâm Hồng T , ông Lâm Văn Đ , ông Lâm Văn Th , bà Lâm Thị Cẩm Nh , bà Lâm Thị Cẩm T , bà Lâm Thị Cẩm H (con bà Huỳnh Thị Tr chết 2021) thống nhất trình bày tại các biên bản lấy lời khai:* các ông, bà là chồng và con của bà Huỳnh Thị Tr , việc ông N làm văn bản thuận phân chia di sản ngày 29/10/2011 chỉ có ông

N, ông Kh ký tên, thì các ông, bà không hay biết, tuy nhiên các ông, bà có ý kiến yêu cầu được chia 1.500m<sup>2</sup> và lối đi ngang 02m từ lộ giao thông dẫn vào đất. Quá trình giải quyết vụ án những người liên quan ủy quyền cho ông Lâm Hồng T tham gia tố tụng chỉ yêu cầu ông N giao diện tích 1150.4m<sup>2</sup>, lối đi diện tích 123.7m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm thuộc thửa đất 324, ký hiệu A, D theo bản trích đo địa chính số 179 cho ông Tâm quản lý sử dụng, thì không yêu cầu chia di sản thừa kế các thửa đất 324, 325, 329 do ông N đứng tên vào ngày 08/11/2011 và giao lại cho ông N quản lý sử dụng. Hiện ông T đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu này. Đối với việc ông N chuyển nhượng một phần diện tích thửa 324 cho ông L thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì liên quan.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M2 có đại diện theo ủy quyền ông Lâm Hồng T trình bày:* bà M2 là con ông Huỳnh Tấn X thống nhất lời trình bày của ông Tân, bà M, ông Th , nếu ông N đồng ý giao lối đi được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 179 cho bà Miêm quản lý sử dụng ổn định, thì không yêu cầu chia di sản thừa kế các thửa đất 324, 325, 329 và giao lại cho ông N quản lý sử dụng. Đối với việc ông N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 324 cho ông L bà không có ý kiến và yêu cầu gì liên quan.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ch , bà Huỳnh Thị Xuân M (vợ, con Huỳnh Văn R chết năm 2014):* bà Ch là vợ sau, bà M là con của ông Huỳnh Văn R, việc ông N làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 29/10/2011 chỉ có ông N, ông Khỏe ký tên, thì ông R không hay biết, ông N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 324, 325, 329 vào năm 2011, bà Ch không có ý kiến và không yêu cầu chia thừa kế. Riêng bà Mai đã nộp đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét nếu ông N đồng ý giao, tách giấy phần diện tích đất 345,1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm, thửa 324 ký hiệu B tại bản trích đo địa chính số 179 cho bà quản lý sử dụng ổn định, thì không yêu cầu chia thừa kế các thửa đất 324, 325, 329 và giao lại cho ông N quản lý sử dụng. Đối với việc ông N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 324 cho ông L thì bà Chúc, bà Mai không có ý kiến và yêu cầu gì.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận TN có đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn H tại bản tự khai trình bày:* Theo nội dung Công văn số 3441/UBND-NC ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thể hiện tại thời điểm năm 2011, quá trình ông Huỳnh An N và ông Huỳnh Văn Kh lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại các thửa đất 329, 325, 324 và thống nhất giao các thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh An N thừa hưởng, đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01098, CH01097, CH01096 cùng ngày 08 tháng 11 năm 2011 thì không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp giấy đất cho ông N là đúng về trình tự, thủ tục, đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Điều 151 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại biên bản hòa giải ngày 05/4/2021, Tờ khai hộ tịch được Văn phòng công chứng Đỗ Như Ph chứng thực ngày 18 tháng 01 năm 2022 thể hiện cha, mẹ ông Huỳnh An N có tất cả 06 người con gồm: Huỳnh Văn Kh, Huỳnh An N, Huỳnh Tấn X, Huỳnh Thị Tr, Huỳnh Hữu N, Huỳnh Văn R. Như vậy, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại các thửa đất 329, 324, 325 được Trường phòng Tư pháp quận Thốt Nốt chứng thực ngày 29/10/2011 là không đúng quy định từ đó dẫn đến việc phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh An N tại các thửa đất 329, 324, 325 nêu trên để thực hiện phân chia di sản lại thì Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thực hiện việc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên theo quy định. Đồng thời xin vắng mặt các lần tòa mời tham gia hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

*\* Tại phiên tòa hôm nay:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, giao quyền sử dụng đất ký hiệu C ghi nhận tại bản trích đo địa chính số 179. Nguyên đơn đồng ý trả số tiền còn nợ lại cho bị đơn 230.000.000đồng (*hai trăm ba mươi triệu đồng*) để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Xuân M, ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thị M yêu cầu ông Huỳnh An N tách và giao quyền sử dụng đất tại các ký hiệu lần lượt là B, A, D thể hiện bản trích đo địa chính số 179. Không yêu cầu chia di sản thừa kế và đồng ý giao quyền sử dụng các thửa đất 324, 325, 329 cho bị đơn toàn quyền quản lý sử dụng. Giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M, ông T, bà M không có ý kiến và yêu cầu gì liên quan. Đối với phần diện tích ký hiệu D ông T, bà M thống nhất khi được cấp quyền sử dụng đất sẽ không chuyển quyền cho người khác mà sử dụng làm lối đi chung cho những người trong dòng tộc.

Bị đơn ông Huỳnh An N thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M, ông T, bà M. Các tài sản trên đất đối với phần diện tích giao cho Mai, ông Tâm đều thuộc quyền sở hữu của bà M, ông T; phần diện tích ký hiệu C bị đơn và nguyên đơn sẽ tự thỏa thuận về tài sản trên đất không yêu cầu Tòa án giải quyết; phần diện tích ký hiệu D bị đơn xác định không có tài sản, nếu trường hợp có tài sản bị đơn đồng ý tự tháo dỡ, di chuyển đi nơi khác không yêu cầu bồi thường. Ngoài ra, bị đơn đồng ý tách phần diện tích đất 34m<sup>2</sup> loại đất ODT do đo đạc chồng lấn giữa thửa 324, 325 hình thể, kích thước được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 123/TTKTTNMT ngày 08/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, để được xem xét giải quyết trong vụ án thụ lý số 173/2020/TLST-DS, ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký;

việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Xuân M , ông Lâm Hồng T , bà Huỳnh Thị M .

Tính án phí dân sự sơ thẩm, chí phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản cho các đương sự theo quy định 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:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn tranh chấp yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất cho nguyên đơn sử dụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn giao, tách quyền sử dụng đất cho người liên quan sử dụng, nên xác định đây là quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”; phân đất tranh chấp tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ nên căn cứ theo khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở các buổi công khai chứng cứ và hòa giải để nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thỏa thuận giải quyết tranh chấp, tuy nhiên một số người liên quan Tòa án không ghi được lời khai do không xác định được địa chỉ, một số thu thập được lời khai, nhưng không đến Tòa án tham gia hòa giải nên vụ án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Kh , những người trong hàng thừa kế của ông Huỳnh Tấn X gồm bà Trần Thị E , Huỳnh Thanh B , Huỳnh Thị Thanh H ; ông Huỳnh Hữu N , bà Nguyễn Thị Ch trong hàng thừa kế ông Huỳnh Văn R , Ủy ban nhân dân quận TN vắng mặt, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án đã có trình bày ý kiến và có yêu cầu được vắng mặt trong các lần Tòa án mời tham gia tố tụng và xét xử, riêng đối với bà Huỳnh Thị Thanh T , Huỳnh Thị Thu V , Huỳnh Thị Kim Th vắng mặt lần 2 không rõ lý do mặt dù đã được tổng đạt hợp lệ, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án là phù hợp.

[3] *Xét về nội dung vụ án:*



[3.1] Xét về tính pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01098, CH01097, CH01096 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 08 tháng 11 năm 2011 tại các thửa đất 324, 325, 329 tờ bản đồ số 5 cho ông Huỳnh An N đứng tên, tọa lạc tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Nhận thấy, việc ông N được cấp giấy và đứng tên các thửa đất trên xuất phát từ Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế lập ngày 29 tháng 10 năm 2011, được Trưởng phòng Tư pháp quận Thốt Nốt chứng thực, tại thời điểm đó bị đơn đã không trung thực khai chỉ 02/6 người trong hàng thừa kế của ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị K thiếu 04 người gồm ông Huỳnh Tấn X, Huỳnh Hữu N, Huỳnh Văn R, Huỳnh Thị Tr, do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho ông là không đúng về chủ thể, trình tự, thủ tục, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án những người đồng thừa kế, thừa kế thế vị không yêu cầu chia tài sản thừa kế **và từ chối nhận di sản**, cho thấy việc ông N đứng tên trên các thửa đất 324, 325, 329 tại thời điểm cấp giấy, tuy không đúng về chủ thể, trình tự, thủ tục nhưng không bị tranh chấp về nội dung nên không cần thiết phải hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với các thửa đất nêu trên.

Đối với thửa đất 325 quá trình sử dụng ông đã chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Thanh T và ông T đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc Trường H và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện bị đơn đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý giải quyết trong một vụ án khác, nên đối với thửa đất 325 bị đơn có ý kiến không xem xét giải quyết trong vụ án này. Đối với thửa đất 329 các đương sự không phát sinh tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn:*

Ông Mai Oanh L yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh An N và yêu cầu giao đất để tách quyền sử dụng đất có diện tích 1.211,1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm, ký hiệu C bản trích đo địa chính 179, thuộc một phần thửa 324, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ và đồng ý trả số tiền còn lại 230.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người liên quan bà Đỗ Tuyết Hồng thừa nhận có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/11/2020 với ông Mai Oanh L diện tích 1080m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm nay qua đo đạc thực tế có diện tích 1211.1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm, ký hiệu C bản trích đo địa chính 179 như ông L trình bày trên là đúng sự thật, nay qua yêu cầu của nguyên đơn; ông N, bà Hồng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất để nguyên đơn làm thủ tục sang tên theo quy định, đồng thời nguyên đơn phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại 230.000.000đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, giữa nguyên đơn bị đơn đều thừa nhận có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, tuy nhiên diện tích hiện tại có tăng 1211.1m<sup>2</sup> so với diện tích 1080m<sup>2</sup> thỏa thuận trước đây, nguyên đơn cũng

đã có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung và bị đơn cũng thống nhất diện tích chuyển nhượng như qua đo đạc thực tế 1211.1m<sup>2</sup>, không phải trả thêm tiền với phần diện tích tăng thêm, những người trong hàng thừa kế, thừa kế thế vị không có ý kiến và yêu cầu liên quan đến phần đất chuyển nhượng này, xét đây là sự tự nguyện của đương sự không trái pháp luật, đạo đức xã hội, nghĩ nên chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Xuân Mai: bà Mai yêu cầu ông Huỳnh An N giao và tách quyền sử dụng đất diện tích 345.1m<sup>2</sup> ký hiệu B bản trích đo địa chính 179, bà không yêu cầu chia di sản thừa kế đồng ý cho ông N được sử dụng ổn định các thửa đất 324, 325, 329, không có ý kiến và yêu cầu đối với phần đất ông N chuyển nhượng cho ông L. Nhận thấy tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay ông N đồng ý tách giấy và giao phần diện tích đất như yêu cầu của bà Mai, những người trong hàng thừa kế, thừa kế thế vị không có ý kiến, không có yêu cầu chia thừa kế như đã phân tích tại tiểu mục [3.1], xét đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái pháp luật, đạo đức xã hội nghĩ nên công nhận.

[3.4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hồng Tâm: ông Tâm yêu cầu ông Huỳnh An N giao và tách quyền sử dụng đất diện tích 1150.4m<sup>2</sup> ký hiệu A, bản trích đo địa chính số 179, ông không yêu cầu chia di sản thừa kế đồng ý cho ông N được sử dụng ổn định các thửa đất 324, 325, 329, không có ý kiến và yêu cầu đối với phần đất ông N chuyển nhượng cho ông L. Nhận thấy tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay ông N đồng ý tách giấy và giao phần diện tích đất như yêu cầu của ông Tâm, đồng thời ông Tâm đại diện cho những người trong hàng thừa kế, thừa kế thế vị của bà Huỳnh Thị Trí, bà Huỳnh Thị Mai cũng không có ý kiến, không có yêu cầu chia thừa kế như đã phân tích tại tiểu mục [3.1], xét đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái pháp luật, đạo đức xã hội nghĩ nên công nhận.

[3.5] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hồng T, bà Huỳnh Thị M: ông T, bà M yêu cầu ông Huỳnh An N giao và tách quyền sử dụng đất diện tích 123.7m<sup>2</sup> ký hiệu D, bản trích đo địa chính số 179, bà M không yêu cầu chia di sản thừa kế đồng ý cho ông N được sử dụng ổn định các thửa đất 324, 325, 329, không có ý kiến và yêu cầu đối với phần đất ông N chuyển nhượng cho ông L. Nhận thấy tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay ông N đồng ý tách giấy và giao phần diện tích đất như yêu cầu của ông T, bà M, những người trong hàng thừa kế, thừa kế thế vị cũng không có ý kiến, không có yêu cầu chia thừa kế như đã phân tích tại tiểu mục [3.1], xét đây là sự tự nguyện của các đương sự không trái pháp luật, đạo đức xã hội nghĩ nên công nhận.

[3.6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T, Huỳnh Thị Thu V, Huỳnh Thị Kim Th quá trình giải quyết vụ án nhiều lần Tòa án đã triệu tập để tham gia giải quyết vụ án nhưng đều không đến, qua thu thập chứng cứ thì người thân trong gia đình cung cấp thông tin những người này đã có chồng và xuất cảnh theo chồng sinh sống tại Hàn Quốc, nhưng không rõ địa chỉ nên không cung cấp cho Tòa án được, tuy nhiên người thân trong gia đình

đồng ý nhận thay các văn bản tố tụng và mời xét xử vụ án để thông tin lại cho các đương sự. Hội đồng xét xử nhận thấy, do không xác định được địa chỉ của các đương sự nên không thuộc trường hợp phải Ủy thác tư pháp theo quy định và qua xác minh tại địa phương ( BL 125) các đương sự vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, qua các biên bản lấy lời khai bà E , bà H, anh B tất cả đều xác định đã thông tin qua điện thoại cho bà Th , bà V , bà T biết về nội dung vụ án và có ý kiến đều thống nhất theo ý kiến của bà E , bà H , anh B, không yêu cầu chia di sản thừa kế các thửa đất mà ông N đã được cấp quyền sử dụng vào ngày 08/11/2011, tại phiên tòa hôm nay cũng không có ý kiến nào khác, từ những phân tích trên có cơ sở xác định bà Th , bà V , bà T từ bỏ yêu cầu chia di sản thừa kế, ông N cũng đồng ý nếu sau này có phát sinh tranh chấp chia di sản thừa kế và Tòa án xác định các đương sự được thừa hưởng theo kỹ phân, thì ông đồng ý trả lại giá trị đất theo quy định của pháp luật (BL 55).

Từ những phân tích và nhận định tại các tiểu mục [3.1], [3.2], [3.3], [3.4], [3.5], [3.6] nhận thấy: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập đối với diện tích thuộc thửa 324 là có cơ sở chấp nhận.

[4] *Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản*: quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu của các đương sự Tòa án đã tiến hành thành lập Hội đồng thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, hết tổng chi phí 16.100.000đồng, nên các đương sự phải chịu theo quy định tại điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không gia ngạch; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T , bà M , bà M phải chịu án phí không gia ngạch do tranh chấp thuộc trường hợp ai là người có quyền sử dụng đất; ông L được miễn án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn do ông là người cao tuổi.

[6] Xét đề nghị giải quyết vụ án của kiểm sát viên tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 95, 99, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hồng T , bà Huỳnh Thị Xuân M , bà Huỳnh Thị M.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Oanh L (*bên nhận chuyển nhượng*) với ông Huỳnh An N (*bên chuyển nhượng*) đối với diện tích 1211.1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm thuộc một phần thửa 324, tờ bản đồ số 05, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01097 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 08/11/2011, cho ông Huỳnh An N đứng tên sử dụng, đất tọa lạc tại khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Ông Huỳnh An N có trách nhiệm tách giấy và giao quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng có **ký hiệu (C)** theo bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT **ngày 26/9/2022** của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (trong đó **có 101.3m<sup>2</sup>** thuộc HLATGT, việc sử dụng đất thuộc HLATGT được thực hiện theo quy định của pháp luật) cho ông Mai Oanh L được ổn định sử dụng.

Ông Mai Oanh L có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh An N số tiền 230.000.000đồng (*hai trăm ba mươi triệu đồng*) để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Huỳnh An N có trách nhiệm tách giấy và giao quyền sử dụng diện tích 345.1m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm ký hiệu (B) tại bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT **ngày 26/9/2022** của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (trong đó **có 66.2m<sup>2</sup>** thuộc HLATGT, việc sử dụng đất thuộc HLATGT được thực hiện theo quy định của pháp luật) cho bà Huỳnh Thị Xuân Mai được ổn định sử dụng.

Ông Huỳnh An N có trách nhiệm tách giấy và giao quyền sử dụng diện tích 1150.4m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm ký hiệu (A) tại bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT **ngày 26/9/2022** của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, cho ông Lâm Hồng Tâm được ổn định sử dụng.

**Ông Huỳnh An N có trách nhiệm tách giấy và giao quyền sử dụng diện tích 123.7m<sup>2</sup> loại đất cây lâu năm ký hiệu (D) tại bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT ngày 26/9/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (trong đó có 10.1m<sup>2</sup> thuộc HLATGT, việc sử dụng đất thuộc HLATGT được thực hiện theo quy định của pháp luật) cho bà Huỳnh Thị M , ông Lâm Hồng T năm được ổn định sử dụng. Bà Miềm, ông Tâm không được chuyển quyền sử dụng đất cho người khác mà dành làm lối đi chung cho những người trong dòng tộc.**

Phần diện tích còn lại của thửa 324 tại bản trích đo địa chính số 179 được ổn định cho ông Huỳnh An N sử dụng sau khi đã trừ phần diện tích 34m<sup>2</sup> loại đất ODT do đo đạc chồng lấn giữa thửa 324, 325 và phần diện tích này sẽ được giải quyết trong vụ án thụ lý số 173/2020/TLST-DS, ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt (*hình thể, kích thước được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 123/TTKTTNMT ngày 08/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 20/11/2020*)

Vị trí, hình thể và kích thước của thửa đất 324 được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 179/TTKTTNMT, ngày 26/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện.

Các đương sự liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, chi phí phát sinh khi làm thủ tục do các đương sự tự chịu.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01097 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 08/11/2011, cho ông Huỳnh An N đứng tên sử dụng, để cấp lại cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện nộp 11.927.000đồng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan liên đới nộp 4.173.000đồng (bà Mai nộp 889.000đồng, ông Tâm nộp 2.962.000đồng, bà Miềm nộp 322.000đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 16.100.000đồng nên ông Tâm, bà Mai, bà Miềm có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.173.000đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải nộp 300.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Xuân M phải nộp 300.000đồng, bà Huỳnh Thị M phải nộp 150.000đồng, ông Lâm Hồng T phải nộp 450.000đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 0004820, ngày 15/12/2022; số 0004666, 0004667 ngày 18/10/2022; bà Mai được nhận lại 586.044đồng, bà Miềm được nhận lại 150.000đồng, ông Tâm được nhận lại 2.503.652đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Miễn cho ông Mai Oanh L do là người cao tuổi theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, nên ông không phải nộp tiền án phí.

3/Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được kháng cáo bản án trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4/Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: *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 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.*

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tp.Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Việt Thắng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN THỐT NỐT  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi ..... giờ ..... phút, ngày .... tháng ..... năm 2022.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Việt Thắng**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/

2/

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 295/2021/TLST - DS, ngày 04 tháng 11 năm 2021, về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", giữa:

Nguyên đơn: **Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu Điện Liên Việt**

Địa chỉ: Số 210 Trần Quang Khai, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Doãn Sơn** - Chức vụ Tổng Giám đốc.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn Ngọc Bắc** – Giám đốc ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt Chi nhánh Cần Thơ. (Theo quyết định số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20 tháng 6 năm 2017

Địa chỉ: Số 62 Lý Tự Trọng, phường An Cư, quận N Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ông Bắc ủy quyền tham gia tố tụng cho:

Ông **Dương Chí Khanh** – sinh năm 1984.



Địa chỉ: Khu vực Bình Thạnh, phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. (Theo quyết định số 844/2021/QĐ-LienVietPostBank.CNCT ngày 15 tháng 09 năm 2021)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Nam Quốc** – sinh năm 1981;

Địa chỉ: Khu vực Tân Phú, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.*

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Căn cứ vào:

- Các Điều 30, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, 117, 119, 292, 295, 298, 299, 319, 320, 322, 325, 351, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

+ Kết quả biểu quyết: 3/3.

***Tuyên xử:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Về nợ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Tiệp và bà Trần Thị Lệ có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long – Phong giao dịch Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ tổng số tiền .....đ trong đó: nợ gốc 330.000.000đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 08/10/2021 là ..... đồng (gồm: tiền lãi trong hạn ..... đồng, tiền lãi quá hạn là ..... đồng, phạt chậm trả .....).

Trường hợp bị đơn chậm trả số tiền trên cho Ngân hàng thì còn phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 09/10/2021 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ này.

2/ Về xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán số nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 451/2019/HĐTC-BĐS/0403-8169 ngày 30/5/2019 để thu hồi nợ bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 457, tờ bản đồ số 06, diện tích 809m<sup>2</sup> (đất thổ 700m<sup>2</sup>; đất cây lâu năm 109,5m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu vực Đông Bình, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, số vào sổ CS04627 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 14/7/2017 cho ông Nguyễn Văn Tiệp đứng tên quyền sử dụng đất.

+ Kết quả biểu quyết: 3/3.

3/Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng số tiền là 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*). Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Tiệp và bà Trần Thị Lệ phải có trách nhiệm nộp số tiền 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*) để trả lại cho nguyên đơn.

4/Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn Tiệp, bà Trần Thị Lệ được miễn án phí do là người cao tuổi theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 9.666.000 đồng (Chín triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 002507, ngày 13/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

+ Kết quả biểu quyết: 3/3.

5. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

+ Kết quả biểu quyết: 3/3.

6. *Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:* 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

+ Kết quả biểu quyết: 3/3.

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút, ngày tháng năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

