TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 145/2022/DS-ST
Ngày 25 - 8 - 2022
V/v 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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Ngô Hồng Dưỡng.

Bà Phạm Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 369/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 27/2022/QĐST - DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 207/TB – TA ngày 11/7/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Chung Quốc H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 88, đường N, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 88, đường N, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Minh H, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 24, đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Theo giấy ủy quyền ngày 12/8/2020 và ngày 27/8/2020) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trịnh Phúc Thảo N, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Đinh Thị Nh, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 130, B, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn ông Đặng Minh H trình bày:

Vào ngày 20/8/2015, bà Trịnh Phúc Thảo N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, Bà O một phần đất diện tích 10.995 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX819777 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, cấp ngày 07/8/2015, thửa đất số 59, 81, 136, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Ngày 14/3/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi ghi nhận trang 4, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất sang tên ông H, Bà O.

Đến ngày 02/3/2017 ông H, Bà O chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Tuấn K với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 300.000.000 đồng. Đến ngày 23/3/2017, ông K được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi ghi nhận trang 4, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất sang tên ông K.

Sau khi ông H, Bà O chuyển nhượng cho ông K thì ông K đến quản lý sử dụng phần đất này thì bà N không chịu bàn giao đất cho ông K vì bà N cho rằng trước đây chỉ thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền chứ không có việc chuyển nhượng đất.

Sự việc kéo dài nên ông K yêu cầu ông H, Bà O nhận lại đất và phải thanh toán lại số tiền ông K đã nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và phải chịu lãi suất 2% của số tiền này, từ ngày 02/3/2017 đến ngày 22/11/2019 là 32 tháng 20 ngày, bằng số tiền 326.600.000 đồng, nếu ông H, Bà O không đồng ý thì ông K sẽ khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bồi thường hợp đồng nên ngày 22/11/2019 ông H, Bà O với ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K sang ông H, Bà O. Tổng số tiền ông H, Bà O phải trả lại cho ông K là 826.600.000 đồng. Ngày 24/12/2019 ông H, Bà O được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi ghi nhận trang 4, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất sang tên ông H, Bà O.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K, ông H, Bà O đã nhiều lần liên hệ với bà N để yêu cầu bà N bàn giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho ông H, Bà O nhưng bà N cứ né tránh, không chịu hợp tác.

Nay ông H, Bà O yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc bà Trịnh Phúc Thảo N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2015 của Văn phòng công chứng Đất Mũi và giao cho ông H Bà O toàn bộ phần đất diện tích 10.995,00m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX819777 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, cấp ngày 07/8/2015, thửa đất số 59, 81, 136, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Trịnh Phúc Thảo N, ông Trịnh Văn T và những người ở trên đất di dời tài sản trên đất đi nơi khác, giao toàn bộ phần đất cho ông H, Bà O. Trường hợp bà N không đồng ý giao đất cho ông H, Bà O thì ông H, Bà O yêu cầu bà N phải trả lại cho số tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại ông H, Bà O theo giá trị đất hiện hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn T trình bày:

Ông là cha ruột của chị Thảo N, ông đang sinh sống trên phần đất tranh chấp với vợ ông tên Đinh Thị Nh (bà Nh là mẹ kế của Thảo N). Nguồn gốc đất là của bà ngoại Thảo N để lại (mẹ Thảo N là Nguyễn Hồng T, đã mất). Do anh em bên vợ không đồng ý ông đứng tên nên Thảo N đứng tên phần đất này, khi làm thủ tục đứng tên Thảo N tự làm, ông không biết N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm nào. Ông đã ở trên đất hơn 20 năm đến nay, cách đây khoảng 03 năm không nhớ rõ thời gian cụ thể, có vài người đến yêu cầu ông di dời trả đất (ông không biết những người này), ông có liên hệ với N thì nghe N nói chỉ cầm cố đất. Hiện trên đất có căn nhà của ông cất cách đây khoảng 7 – 8 năm, nhà xây kiên cố, diện tích ngang 05m ; dài 20m giá trị thời điểm xây dựng khoảng 170 triệu đồng; hiện nay trên đất có 04 ngôi mộ của ông bà ngoại, mẹ và dì của Thảo N, có 01 cống xổ vuông do nhà nước làm, một số cây cối không có giá trị, ngoài ra không còn công trình kiến trúc nào khác. Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện, ông chỉ biết có việc chị Thảo N cầm cố nên yêu cầu chuộc đất lại. Đối với yêu cầu buộc những người trên đất di dời, ông không đồng ý vì đất do ông bà giao lại để thờ cúng, có mồ mả trên đất. Trường hợp Tòa án buộc ông di dời trả đất thì ông yêu cầu bồi thường giá trị nhà cho ông theo định giá.

Quá trình giải quyết vụ án ông T xác định: Không yêu cầu bồi thường giá trị nhà, các công trình kiến trúc và cây cối trên đất, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do ông đã quản lý, sử dụng đất này trên 20 năm. Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, Bà O với bà N thì ông yêu cầu xem xét để lại cho ông phần diện tích đất có nhà và nhà mồ để ông tiếp tục sử dụng, thờ cúng.

Ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông cho đến khi vụ án kết thúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Nh trình bày:

Bà là vợ của ông Trịnh Văn T, là mẹ kế của Trịnh Phúc Thảo N, hiện bà đang ở trên phần đất đang tranh chấp cùng với ông T, ngoài ra không còn ai khác, trên đất hiện có một căn nhà kiên cố, 01 cây cầu bê tông, có 04 ngôi mộ của ông bà ngoại, mẹ và dì của Thảo N, có 01 cống xổ vuông do nhà nước làm, một số cây

cối. Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc những người trên đất di dời, bà không có ý kiến vì nguồn gốc đất là của vợ cũ ông T để lại, khi bà về sống với ông T thì đã có nhà và đất này, bà không có đầu tư gì trên đất. Trường hợp Tòa án buộc di dời trả đất thì bà thống nhất với ý kiến của ông T, ông T quyết định như thế nào thì bà thống nhất.

Bà yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt bà cho đến khi vụ án kết thúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K trình bày:

Ngày 02/3/2017, vợ chồng ông Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O có chuyển nhượng cho ông một phần đất diện tích 10.995m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 819777 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 07/8/2015, thửa đất số 59 ; 81; 136, tờ bản đồ số 05, vị trí tọa lạc: Ấp N, xã Quách P, huyện Đ với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, trong hợp đồng chỉ ghi giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết ngày 02/3/2017 tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, số công chứng 1823 ; quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD, đến ngày 23/3/2017 thì ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi ghi nhận trang 4, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất sang tên ông. Sau khi chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H, Bà O thì ông đến quản lý, sử dụng phần đất này nhưng lúc này Trịnh Phúc Thảo N không chịu bàn giao đất cho ông. Ông có yêu cầu vợ chồng ông H, Bà O phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng bàn giao đất cho ông H, Bà O cứ hứa hẹn nhưng không giao được đất. Sự việc kéo dài nên ông yêu cầu vợ chồng ông H, Bà O phải trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng cho ông là 500.000.000 đồng và phải chịu lãi suất 2% của số tiền này, từ ngày 02/3/2017 đến ngày 22/11/2019 là 32 tháng 20 ngày, bằng số tiền là 326.600.000 đồng, nếu không chấp nhận thì ông sẽ khởi kiện ông H, Bà O đến Tòa án để yêu cầu bồi thường hợp đồng. Vợ chồng ông H, Bà O đồng ý với yêu cầu của ông và đã thanh toán đủ cho ông số tiền 826.600.000 đồng. Ngày 22/11/2019, ông với vợ chồng ông H, Bà O đến Văn phòng Công chứng Đất Mũi để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông lại cho vợ chồng ông H, Bà O, hợp đồng công chứng số 9897, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2019, hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Ngày 24/12/2019 thì ông H, Bà O được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi ghi nhận trang 4, điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ tên ông sang tên ông H, Bà O. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Đối với bà Trịnh Phúc Thảo N, từ khi thụ lý vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà nhưng bà không có ý kiến gì, không tham gia hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu bà Trịnh Phúc Thảo N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2015 giữa ông Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O và bà Trịnh Phúc Thảo N.

Đối với phần đất đo đạc thực tế là 12.704,7m^2, nguyên đơn thống nhất trừ phần đất ông Dương Văn Giáo đứng tên là 668,6m^2, phần đất ông Nguyễn Văn Bình đứng tên là 1.200,5m^2; trừ diện tích nhà mồ ngang 7,77m, dài 07m; diện tích nhà ngang 5,2m, dài đến cầu bê tông; phần diện tích lối đi nối từ khu nhà mồ đến phần đất còn lại của phía bị đơn đang quản lý (phần dính giấy ông Bình) ngang 01m.

Sau khi đối trừ, buộc bị đơn và những người ở trên đất là ông T, bà Nh giao lại cho ông H, Bà O phần diện tích đất còn lại. Buộc những người nhận đất phải hoàn lại giá trị tương ứng với phần diện tích đất được nhận theo định giá. Đối với cây trồng trên đất và cống xổ vuông nguyên đơn thống nhất bồi hoàn lại toàn bộ theo định giá; đối với cầu bê tông thống nhất để lại do nối liền với căn nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2015 giữa ông H, Bà O với bà N.

Công nhận phần đất diện tích 10.514,61m^2 tại Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông H, Bà O.

Buộc bà N, ông T, bà Nh trả lại phần đất diện tích 10.514,61m^2 tại Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Giao cho bà N, ông T, bà Nh được quản lý, sử dụng ngôi nhà, cầu bê tông, diện tích 228,5m^2, giao khu mộ và diện tích lối ra, diện tích 92,49m^2. Tổng diện tích 320,99m^2.

Buộc bà N, ông T, bà Nh hoàn trả lại cho ông H, Bà O số tiền tương ứng với diện tích nhà, diện tích khu mộ, diện tích lối ra theo định giá là 34.574.500 đồng.

Buộc ông H, Bà O hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất theo định giá là 13.116.000 đồng, cống xổ vuông là 34.474.440 đồng, tổng số tiền: 47.590.440 đồng cho bà N, ông T, bà Nh.

Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Trịnh Phúc Thảo N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, ông Trịnh Văn T, bà Đinh Thị Nh, ông Nguyễn Tuấn

K xin xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn và những người trên đất giao lại đất cho nguyên đơn, do đó được xác định là nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, việc thay đổi không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[4] Về nội dung: Phần đất tranh chấp bao gồm các thửa 59, 81,136, tờ bản đồ số 5, do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 07/8/2015 đứng tên Trịnh Phúc Thảo N, được điều chỉnh chủ sử dụng đất cho Chung Quốc H và Nguyễn Thị O ngày 14/3/2016; Nguyễn Tuấn K ngày 23/3/2017; Chung Quốc H và Nguyễn Thị O ngày 24/12/2019. Theo biên bản trích đo hiện trạng thì phần đất tranh chấp gồm hai phần, do lộ Chà Là – Quách Phẩm cắt ngang, cụ thể như sau:

- Phần thứ nhất: Diện tích 3.475,1m^2 (các điểm 9,10,11, 24,6,7,4), có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp Kinh Xáng và phần đất bà N, ông T, bà Nh quản lý (phần dính vào giấy của Nguyễn Văn Bình).

+ Hướng Tây giáp sông Bảy Háp.

+ Hướng Nam giáp Kiều Minh Luyện, Lê Văn Đàn.

+ Hướng Bắc giáp Dương Văn Hiểu và phần đất ông T, bà Nh, bà N quản lý (phần dính vào giấy của Nguyễn Văn Bình, Dương Văn Giáo).

Phần thứ hai: Diện tích 7.360,4m^2 (các điểm 25,26,27,28), có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp Nguyễn Văn Bình.

+ Hướng Tây giáp lộ Chà Là – Quách Phẩm.

+ Hướng Nam giáp Trần Minh Luân.

+ Hướng Bắc giáp Nguyễn Văn Bình.

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc21/05/195/BĐS – CM ngày 19/5/2021 thể hiện: Quyền sử dụng đất giá trị: 811.980.000; công trình xây dựng giá trị: 331.899.000 đồng; cây trồng trên đất giá trị: 13.116.000 đồng.

[4.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813, ngày 20/8/2015 thể hiện giữa ông H, Bà O và bà N có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.995m^2, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, ông H, bà N đã được chỉnh lý chuyển tên quyền sử dụng đất. Sau đó nguyên đơn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tuấn K và chỉnh lý chuyển tên quyền sử

dụng đất cho ông K, do không nhận được đất nên ông K đã chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Theo đại diện nguyên đơn, sau khi nguyên đơn được chỉnh lý chuyển tên quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn tiếp tục không nhận được đất do bị đơn và những người trên đất không giao đất theo thỏa thuận, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813 ngày 20/8/2015 giữa các đương sự đảm bảo đúng quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự; đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ, các bên cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Do bị đơn không thực hiện việc giao đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất số 4813 ngày 20/8/2015 là có cơ sở, được chấp nhận.

Do trên phần đất hiện nay có ông T, bà Nh đang ở trên đất nên cần buộc bà N, ông T, bà Nh giao lại cho nguyên đơn phần đất nêu trên là phù hợp.

[4.2] Đối với các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà (gồm nhà chính, nhà phụ và mái che tiền chế), 01 cây cầu xi măng, nền mộ, 01 cống xổ vuông và các cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý để lại diện tích căn nhà gắn liền với đất ngang 5,2m, chiều dài đến cầu bê tông; để lại phần đất gắn liền nền mộ ngang 7,77m; dài 07m và phần diện tích lối đi nối khu mộ hướng ra phần đất còn lại của phía bị đơn đang quản lý (phần dính giấy ông Bình) chiều ngang 01m; 01 cây cầu bê tông nối từ phần đất có căn nhà qua lộ nhựa. Đối với ông T xác định trường hợp Tòa án giải quyết phần đất thuộc về nguyên đơn thì yêu cầu xem xét để lại cho ông diện tích đất có nhà và nền mộ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trước khi chuyển nhượng, phía gia đình bị đơn đã quản lý phần đất trong thời gian dài, đã đầu tư các công trình kiến trúc nêu trên, có các ngôi mộ trên đất, do đó cần thiết để lại phần đất có căn nhà, nền mộ trên đất và một phần diện tích làm lối ra nối với khu mộ cho phía bị đơn, ông T, bà Nh tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét để lại phần diện tích đất cụ thể như sau:

- Đối với phần đất gắn liền với căn nhà: Ngang 5,5m, từ cạnh 21’22’đo về hướng Kinh Xáng đến cạnh 23’24, diện tích 225,1m^2.

- Đối với phần đất gắn liền với nền mộ: Ngang 7,77m; dài 07m, diện tích: 54,9m^2 và phần lối đi nối liền với nền mộ: ngang 02m nối từ khu nền mộ đo vuông góc về hướng Kinh Xáng đến cạnh 4,7, diện tích 49,1m^2.

Như vậy bà N, ông T, bà Nh được tiếp tục quản lý, sử dụng các phần đất gồm: Phần đất gắn liền căn nhà có diện tích 225,1m^2 và 01 cây cầu bê tông nối từ phần đất có căn nhà qua lộ Chà Là – Quách Phẩm; phần đất gắn liền nền mộ diện tích 54,9m^2 và phần đất lối đi nối liền với nền mộ diện tích 49,1m^2.

Phần đất bà N, ông T, bà Nh có nghĩa vụ giao lại cho nguyên đơn có diện tích: phần thứ nhất là 3.146,2m^2; phần thứ hai: 7.360,4m^2.

Bà N, ông T, bà Nh có nghĩa vụ giao lại cho nguyên đơn giá trị tương ứng với diện tích đất được tiếp tục quản lý nêu trên cụ thể: Diện tích (225,1m^2 + 49,1m^2) x 55.000 đồng/m^2 = 15.081.000 đồng; diện tích 54,9m^2 x 65.000/m^2 = 3.568.500 đồng. Tổng số tiền: 18.649.500 đồng.

Đối với cây trồng trên đất: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thống nhất bồi thường toàn bộ cây trồng trên đất theo định giá là 13.116.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bà N, ông T, bà Nh nên được chấp nhận.

Đối với cống xổ vuông, do cống nằm nối liền với phần đất thứ hai là đất nuôi trồng thủy sản, phần đất này nguyên đơn được nhận toàn bộ, do đó cần giao cống xổ vuông cho nguyên đơn được hưởng để đảm bảo việc canh tác, sản xuất đối với phần đất này, do nguyên đơn nhận cống nên giao lại giá trị theo định giá là 34.474.440 đồng.

Như vậy tổng số tiền nguyên đơn hoàn lại là 34.474.440 đồng + 13.116.000 đồng = 47.590.440 đồng. Sau khi đối trừ, nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho bà N, ông T, bà Nh là 47.590.440 đồng – 18.649.500 đồng = 28.940.940 đồng.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận, tuy nhiên Hội đồng xét xử có xem xét, điều chỉnh về diện tích đất và giá trị đất như những nhận định, phân tích nêu trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O phải chịu đối với số tiền hoàn trả lại cho bà N, ông T, bà Nh (28.940.940 đồng x 5%) là: 1.447.047 đồng.

- Bà Trịnh Phúc Thảo N phải chịu 300.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản: 5.500.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 600.000 đồng; chi phí đo đạc 15.604.000 đồng, tổng số tiền: 21.704.000 đồng, bị đơn phải chịu toàn bộ, do nguyên đơn đã dự nộp nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157, 165, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; các Điều 117, Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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 Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O về việc yêu cầu bà Trịnh Phúc Thảo N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813 ngày 20/8/2015 giữa Chung Quốc H, Nguyễn Thị O và Trịnh Phúc Thảo N.

1.1. Buộc bà Trịnh Phúc Thảo N, ông Trịnh Văn T, bà Đinh Thị Nh giao cho ông Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O phần đất tọa lạc Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, cụ thể như sau:

- Phần thứ nhất: diện tích 3.146,2m^2 (thể hiện tại các điểm 6,23',21',22',12,11,10,9,16',17,18,19',4',7), có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp Kinh Xáng; phần đất bà N, ông T, bà Nh được nhận và phần đất bà N, ông T, bà Nh đang quản lý (phần dính vào giấy của Nguyễn Văn Bình) (cạnh 6,23' dài 10,52m; cạnh 22'21' dài 5,5m; cạnh 16'17 dài 7,77m; cạnh 4'7 dài 12,09m).

+ Hướng Tây giáp sông Bảy Háp và phần đất bà N, ông T, bà Nh được nhận (cạnh 9,10 dài 20,82m; cạnh 10,11 dài 11,43m; cạnh 18,19' dài 5,77m).

+ Hướng Nam giáp Kiều Minh Luyện, Lê Văn Đàn và phần đất bà N, ông T, bà Nh được nhận (cạnh 11,12 dài 45,53m; cạnh 12,22' dài 66,02m; cạnh 21'23' dài 41,02m).

+ Hướng Bắc giáp phần đất bà N, ông T, bà Nh đang quản lý (phần dính vào giấy của Nguyễn Văn Bình; Dương Văn Giáo) và phần đất bà N, ông T, bà Nh được nhận (cạnh 9,16'dài 34,72m; cạnh 17,18 dài 07m; cạnh 19'4' dài 25,34m; cạnh 7,6 dài 87,02m).

- Phần thứ hai: diện tích 7.360,4m^2 (thể hiện tại các điểm 25,26,27,28), có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp Nguyễn Văn Bình (cạnh 26,27 dài 14,01m).

+ Hướng Tây giáp lộ Chà Là – Quách Phẩm (cạnh 25,28 dài 15m).

+ Hướng Nam giáp Trần Minh Luân (cạnh 27,28 dài 509,96m).

+ Hướng Bắc giáp Nguyễn Văn Bình (cạnh 25,26 dài 508,70m).

1.2. Buộc bà Trịnh Phúc Thảo N, ông Trịnh Văn T, bà Đinh Thị Nh giao cho ông Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O 01 (một) cống xổ vuông, gắn liền với phần đất thứ hai, nằm ngang lộ Chà Là – Quách Phẩm.

2. Bà Trịnh Phúc Thảo N, ông Trịnh Văn T, bà Đinh Thị Nh được tiếp tục quản lý, sử dụng: 01 căn nhà (gồm nhà chính, nhà phụ, mái che), 01 nền mộ và phần đất gắn liền với căn nhà, nền mộ, phần lối đi nối liền nền mộ, tọa lạc Ấp N, xã Quách P, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, cụ thể gồm:

2.1. Phần đất gắn liền với căn nhà: diện tích 225,1m^2 (các điểm 21',22',24,23'), có tứ cận:

- Hướng Đông giáp Kinh Xáng (cạnh 23'24 dài 5,5m).

- Hướng Tây giáp phần đất ông H, Bà O được nhận (cạnh 21'22' dài 5,5m).

- Hướng Nam giáp ông Lê Văn Đàn (cạnh 22’24 dài 40,88m).

- Hướng Bắc giáp phần đất ông H, Bà O được nhận (cạnh 21’23’ dài 41,02m).

2.2. Phần đất gắn liền với nền mộ: diện tích 54,9m^2 (các điểm 16’,17,18,19) và phần lối đi nối liền với nền mộ, diện tích 49,1m^2 (các điểm 19,19’,4’,4), có tứ cận:

- Hướng Đông giáp phần đất bà N, ông T, bà Nh đang quản lý (phần dính vào giấy ông Nguyễn Văn Bình) và phần đất ông H, Bà O được nhận (cạnh 4,4’ dài 02m; cạnh 19’18 dài 5,77m).

- Hướng Tây giáp phần đất ông H, Bà O được nhận (cạnh 16’,17 dài 7,77m).

- Hướng Nam giáp phần đất ông H, Bà O được nhận (cạnh 17,18 dài 07m; cạnh 19’4’ dài 25,34m).

- Hướng Bắc giáp phần đất bà N, ông T, bà Nh đang quản lý (phần dính vào giấy ông Dương Văn Giáo) và ông Dương Văn Hiểu (cạnh 16’4 dài 32,43m).

Bà Trịnh Phúc Thảo N, ông Trịnh Văn T, bà Đinh Thị Nh được tiếp tục quản lý, sử dụng 01 (một) cây cầu bê tông gắn liền với diện tích phần đất có căn nhà.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký, hoàn tất thủ tục đứng tên đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng).

3. Buộc ông Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O trả cho bà Trịnh Phúc Thảo N, ông Trịnh Văn T, bà Đinh Thị Nh 28.940.940 đồng (hai mươi tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Về chi phí tố tụng:

Bà Trịnh Phúc Thảo N phải chịu 21.704.000 đồng. Ông H, Bà O đã nộp tạm ứng và thanh toán số tiền nêu trên nên buộc bà Trịnh Phúc Thảo N có nghĩa vụ trả lại cho ông H, Bà O số tiền 21.704.000 đồng (hai mươi mốt triệu bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng).

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Chung Quốc H, bà Nguyễn Thị O phải chịu 1.447.047 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011059 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, ông H, Bà O còn phải nộp 1.147.074 đồng (Một triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi bốn đồng).

- Bà Trịnh Phúc Thảo N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), chưa nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi

hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. 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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hồ Dũng Liêm