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: 71/2021/DS-ST
Ngày 18 - 5 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền 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 Ngô Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Hữu Thọ

Ông Nguyễn Hoài Phong

-Thư ký phiên toà: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K212, sinh năm 1959. (có mặt)

Cư trú tại: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng U là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau. (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn U1, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

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

1. Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đầm D1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C .

2. Bà Trần Thị Kim C1, sinh năm 1960. (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án)

3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1958. (có mặt xét xử, vắng mặt tuyên án)

sCùng địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

4. Ông Nguyễn Văn B1. (vắng mặt)

5. Bà Trần Bé Ba (Trần Ái H (vắng mặt)

6. Anh Phạm Văn L1. (vắng mặt)

7. Chị Lê Hồng D2. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

8. Cụ Nguyễn Văn Hoài và cụ Đặng Thị B2 (chết).

Người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của của ông H và bà B2 gồm:

8.1. Bà Nguyễn Thị C2. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh C .

8.2. Bà Nguyễn Thị D3. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

8.3. Ông Nguyễn Văn K1. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

8.4. Ông Nguyễn Văn D4 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

8.5. Bà Nguyễn Thị L2. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

8.6. Bà Nguyễn Thị L3. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

8.7. Ông Nguyễn Văn U1. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 4 năm 2020 trong qúa trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tô Thanh K212 trình bày: Vào ngày 07/3/1996, ông Nguyễn Văn Út cùng cha mẹ của ông U1 là cụ Nguyễn Văn H và cụ Đặng Thị B có bán cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Bé B (Trần Ái H) phần đất diện tích 5.200m^2 trong tổng diện tích 20.560m^2 đất của cụ Hoài đứng tên với giá 09 chỉ vàng 24k.

Đến ngày 31/10/2001, ông B1 và bà B bán lại cho ông K212 phần đất diện tích 5.200m^2 với giá 90.000.000 đồng.

Ngày 03/01/2002 cụ H và ông U1 đo đạc lại diện tích đã bán cho ông B1

phát hiện có dư hơn ½ công nên đã thống nhất bán luôn cho ông K212 với giá 11,5 chỉ vàng 24k.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ H thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi hánh Đầm Dơi nên không thể thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông được.

Năm 2014 ông U1 làm thủ tục chuyển toàn bộ diện tích đất từ cụ H đứng tên sang cho ông U1 nhưng ông không hay biết. Trước đó, năm 2012 ông U1 có nhận của ông 4.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển tên cho ông nhưng ông U1 không thực hiện.

Nay, ông Tô Thanh K212 yêu cầu điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U đối với phần đất diện tích 5.902m^2 (trong đó có phần 5.200m^2 ông K212 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B , bà Trần Bé B). Và ông Tô Thanh K212 yêu cầu công nhận phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn B , bà Trần Bé B (Trần Ái H) ngày 31/10/2001 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2002 giữa ông với cụ Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn U1 theo đo đạc thực tế ngày 19/6/2020 có diện tích 5902,0m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Rẩy, xã Quách Phẩm Bắc, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, hiện ông đang quản lý, sử dụng phần đất có các hướng tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp đất ông Tô Thanh K212.

+ Hướng Tây giáp đất bà Lê Thị Anh Đ .

+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn S .

+ Hướng Bắc giáp đất ông Tô Thanh K212.

Đồng thời ông yêu cầu ông Nguyễn Văn U1 trả lại cho ông số tiền 4.000.000 đồng đã nhận của ông để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn U1 trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đầm Dơi, ông K212 liên hệ với ông để thỏa thuận sang tên chứ ông không lẩn tránh. Ngoài ra ông xác định không còn liên quan đến vụ án này.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Trần Bé B1 trình bày: Ông bà xác định không có liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Thanh K212 với ông Nguyễn Văn U1.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C và ông Phạm Văn T trình bày: Ông bà xác định không tranh chấp trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K212 với ông U1.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn

Thị D, ông Nguyễn Văn K , ông Nguyễn Văn Đ , bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L trình bày: Các ông bà xác định không có liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Thanh K212 với ông Nguyễn Văn U1.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C , anh Phạm Văn L , chị Lê Hồng D : Các đương sự chưa có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đầm Dơi: Ngân hàng chưa có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K212 xác định, theo giấy biên nhận ngày 31/10/2001 có nội dung ông B1 và bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K212 phần đất 5200m^2 và đến ngày 30/01/2002 ông K212 nhận chuyển nhượng của cụ H và ông U1 phần đất hơn ½ công, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng về việc giao tiền và nhận đất. Ngoài ra, theo Công văn số 61/UBND-VP ngày 04/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã Quách Phẩm Bắc xác định từ năm 2001 đến năm 2011 ông K212 quản lý canh tác phần đất không xảy ra tranh chấp với ai và các hàng thừa kế của cụ H không có ý kiến gì. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Tô Thanh K212, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/10/2001 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Trần Ái H với ông Tô Thanh K212 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2002 giữa cụ Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn U1 với ông Tô Thanh K212. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi điều chỉnh 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn U1 số BP 407276 ngày 08/7/2014.

Ngoài ra, buộc ông Nguyễn Văn U1 trả cho ông Tô Thanh K212 4.000.000 đồng tiền ông U1 nhận của ông K212 làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng tại Điều 48, khoản 2 Điều 97, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự cũng như việc chấp hành nội quy phiên Tòa đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 234 BLTTDS. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 131, 139, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 129, 256 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 3, 30, 31 Luật đất đai năm 1993; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Tô Thanh K212. Công nhận hợp đồng được thiết lập ngày 31/10/2001 giữa Nguyễn Văn B , bà Trần Bé B với ông Tô Thanh K212 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 03/01/2002 giữa cụ Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn U1 với ông Tô Thanh K212. Công nhận phần đất có diện tích 5.902m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Rẫy, xã Quách Phẩm Bắc, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu của ông K212.

Buộc ông Nguyễn Văn U1 trả cho ông Tô Thanh K212 4.000.000 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn U1 phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn U1 là bị đơn; Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đầm Dơi, ông Nguyễn Văn B , bà Trần Bé B , anh Phạm Văn L , chị Lê Hồng D , bà Nguyễn Thị C , bà Nguyễn Thị D , ông Nguyễn Văn K , ông Nguyễn Văn Đ , bà Nguyễn Thị L , bà Nguyễn Thị L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Văn K212 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông U1 tra tiền, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp đất đai và đòi lại tài sản được quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tô Thanh K212 thấy rằng. Theo biên nhận thiệt lập ngày 31/10/2001 thể hiện giữa ông Nguyễn Văn B , bà Trần Ái H bán cho ông Tô Thanh K212 phần đất giá 90.000.000 đồng và giấy bán đất thiết lập ngày 03/01/2002 giữa cụ Nguyễn Văn H , ông Nguyễn Văn U1 với ông Tô Thanh K212 phần đất có diện tích hơn ½ công tầm lớn, tọa lạc tại ấp Xóm Rẫy, xã Quách Phẩm Bắc, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do cụ Nguyễn Văn H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/11/1994, khi thực hiện hợp đồng các bên đã giao tiền và nhận đất sử dụng từ ngày 31/10/2001 đến nay.

Xét thấy, biên bản bán đất thiết lập ngày 31/10/2001 giữa ông Nguyễn Văn B , bà Trần Ái H với ông Tô Thanh K212 và hợp đồng bán đất thiệt lập ngày

03/01/2002 giữa cụ Nguyễn Văn H , ông Nguyễn Văn U1 với ông Tô Thanh K212 đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung của hợp đồng được quy định tại các điều 131, 705, 706, 708, 711 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993. Nhưng hợp đồng trao đổi đất và bán đất đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự 1995 "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*". Tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy đinh "*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Uỷ ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*".

Tuy nhiên, theo tinh thần Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. "*…b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*...". Viễn dẫn theo hướng dẫn trên, sau khi thực hiện hợp đồng hợp đồng trao đổi đất và bán đất, ông K212 đã gìn giữ, bồi đắp, cải tạo phần đất nuôi trồng thủy sản để phát triển kinh tế gia đình hơn 19 năm và phía ông B1 và gia đình cụ H không phản đối.

Hơn nữa, theo văn bản số: 61/UBND-VP ngày 04/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã Quách Phẩm Bắc xác định "...việc chuyển nhượng và đổi đất có diện tích hơn 5900m^2 giữa ông Tô Thanh K212 và ông Nguyễn Văn U1 vào thời gian sau khi chuyển dịch làm vuông khoảng năm 2003; từ năm 2003 đến năm 2011 ông K212 quản lý không có tranh chấp. Khi ông K212 quản lý phần đất đến nay, ông K212 thực hiện một phần nghĩa vụ tại địa phương..."(bl 85)

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Tô Thanh K212. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 31/10/2001 giữa ông Nguyễn Văn B , bà Trần Ái H với ông Tô Thanh K212 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2002 giữa cụ Nguyễn Văn H , ông Nguyễn Văn U1 với ông Tô Thanh K212 có diện tích theo đo đạc thực tế 5902,0m^2, tọa lạc tại ấp Xóm Rẫy, xã Quách Phẩm Bắc, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 407276 ngày 08/7/2014 được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp do ông Nguyễn Văn U1.

[4] Xét yêu cầu của ông K212 về việc buộc ông Nguyễn Văn U1 trả số tiền 4.000.000 đồng làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy

rằng, theo nội dung tờ cam kết ngày 13/7/2012 thể hiện "*…tôi Nguyễn Văn Út 39 tuổi, trước đây cha mẹ tôi có bán cho vợ chồng anh B1 4 công tầm lớn đất vì bằng khoán tôi đang thế chấp Ngân hàng nên chưa chuyển quyền sử dụng đất được. Nay anh B1 bán 4 công đất kể trên cho anh chín N . Nay tôi nhận đủ 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), đây là số tiền trách nhiệm tôi thay anh B1, để làm giấy chứng quyền sử dụng đất cho anh 9 Nhàn...Nguyễn Văn Út có nhận tiền của anh Chính 4.000.000 đồng..."* (bl 06). Từ nội dung trên, có cơ sở chấp yêu cầu của ông K212, buộc ông U1 trả cho ông K212 4.000.000 đồng tiền nhận làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

[5] Đối với yêu cầu điều chỉnh một phấn giấy chứng nhận của ông K212 thấy rằng, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đầm D1 Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án nhưng Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K212 yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhân.

[8] Đối với đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *"...đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận…".* Viện dẫn từ điều luật trên, buộc ông Nguyễn Văn Út phải chịu 3.840.000 đồng chi phí thẩm định. Ông Nguyễn Văn K212 đã nộp chi phí thẩm định số tiền 3.840.000 đồng và đã được đối chiếu xong vào ngày 08/12/2020. Ông U1 có trách nhiệm trả cho ông K212 số tiền 3.840.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông K212.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 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. Ông Nguyễn Văn U1 phải chịu án 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K212 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 31, Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 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 Tô Thanh K212.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiệt lập ngày 31/10/2001 giữa ông Nguyễn Văn B , bà Trần Ái H với ông Tô Thanh K212 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 03/01/2002 giữa cụ Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn U1 với ông Tô Thanh K212 có diện tích theo đo đạc thực tế 5902,0m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Rẫy, xã Quách Phẩm Bắc, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 407276 được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp cho ông Nguyễn Văn U1 ngày 08/7/2014 có các hướng tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp đất ông Tô Thanh K212, điểm M2M3 dài 96,95m;

+ Hướng Tây giáp đất bà Lê Thị Anh Đ điểm M1M4 dài 99,02m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn S , điểm M3M4 dài 57,54m;

+ Hướng Bắc giáp ông Tô Thanh K212 M1M2 dài 63,55m.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Buộc ông Nguyễn Văn U1 trả cho ông Tô Thanh K212 số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn U1 phải chịu 3.840.000 đồng. Ông U1 có trách nhiệm nộp 3.840.000 đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông Tô Thanh K212.

Kể từ ngày ông K212 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu ông U1 chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn U1 phải chịu án phí 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Trường hợp 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 thoả 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sư;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(đã ký)

Ngô Giang Nam