

Bản án số: 13/2023/DS-ST

Ngày: 02/3/2023

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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phi Hùng

2. Ông Nguyễn Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hồng Như là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Kim, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 02 và 02 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị V – sinh năm 1950

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim S – sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Xã L, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: 1/ Ông Trần Văn T – sinh năm 1970 (Tên gọi khác: Trần A)

2/ Bà Huỳnh Thị D – sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Trần Văn T - sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

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

3.1. Chị Trần Thị M – sinh năm 1992

3.2. Chị Trần Trinh N – sinh năm 2000

Người đại diện theo ủy quyền của chị M và chị N: Ông Trần Văn T, cùng địa chỉ.

3.3. Bà Mai Thị U – sinh năm 1973 (xin vắng mặt)

3.4. Bà Trần Thị A (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

3.5. Anh Lê Văn C - sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Xã L, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

- 3.6 Trần Thị X - sinh năm 1956 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau
- 3.7. Trần Văn Y - sinh năm 1959 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Xã L, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau
- 3.8. Trần Văn H - sinh năm 1961 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh Kiên Giang
- 3.9. Trần Văn O - sinh năm 1963 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.
- 3.10. Trần Ngọc K - sinh năm 1965 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: xã B, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau
- 3.11. Trần Thị E - sinh năm 1967 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau
- 3.12. Trần Văn P (Tên gọi khác: Trần E) - sinh năm 1972 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà Trần Thị V và người đại diện theo ủy quyền của bà V là bà Nguyễn Kim S trình bày:

Bà V và ông T là chị em ruột. Ngày 29/11/2012, bà V có nhận chuyển nhượng của ông T phần đất có diện tích 10.777 m² với giá 85 chỉ vàng 24K. Phần đất chuyển nhượng này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất của ông Trần Văn T đứng tên có diện tích 6.500 m² thuộc thửa 585, tờ bản đồ số 11, và nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Hôn (cha ruột của bà V và ông T) có diện tích 4.277 m², cả hai phần đất cùng tọa lạc tại xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay là “Giấy nhượng đất” ngày 29/11/2012 được ký giữa bà Trần Thị V và ông Trần Văn T (A). Theo đó, phần đất chuyển nhượng có tứ cận như sau:

Chiều ngang phía Tây Bắc giáp đất ông Hai Ngàn là 57,6 m

Chiều dài phía Đông Bắc giáp với đất ông Tư Xua là 171 m

Chiều dài phía Tây Nam giáp đất ông E là 55,2 m

Chiều ngang phía Đông Nam giáp đất ông Tám Trí và ông E là 23 m và 56 m.

Giấy nhượng đất trên chưa công chứng, công chức theo quy định, phía bà V đã giao đủ 85 chỉ vàng, ông T giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V giữ và bà V quản lý từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Khi bà V nhiều lần yêu cầu ông T và bà D làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà V thì ông T và bà D không đồng ý, từ đó các bên tranh chấp nên bà V khởi kiện.

Nay bà V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2019 đã ký giữa bà Trần Thị V và ông Trần Văn T chuyển nhượng phần đất có diện

tích 10.777 m² tọa lạc tại xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp ông T muốn chuộc lại đất thì bà vẫn đồng ý nhưng giá tính theo giá thị trường tại thời điểm chuộc đất. Nếu Tòa giải quyết hủy hợp đồng sang nhượng này thì bà V yêu cầu ông T phải bồi thường cho bà V tiền đầu tư, cải tạo đất là tiền hai lần cuộc đất để làm mía, mỗi lần 40.000.000 đồng và tiền công cuộc vuông 20.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ông T thừa nhận có ký “Giấy nhượng đất” trên với bà V và nhận vàng như thỏa thuận nhưng giấy trên là do phía bà V viết sẵn, khi ký ông T không có đọc lại nên không biết nội dung là chuyển nhượng đất. Ông thống nhất với bà S về kích thước, diện tích, vị trí đất, giá chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng đã ký là đúng, không tranh chấp hay có ý kiến khác. Tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng cho bà V thì ông T có thỏa thuận khi nào ông có khả năng sẽ chuộc lại đất với giá 10 chỉ vàng 24K/công đất, và bà V đồng ý thì ông T mới chuyển nhượng. Việc thỏa thuận chuộc đất này giữa chị em trong gia đình với nhau nên không có làm biên bản. Nay ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V, ông yêu cầu được chuộc lại toàn bộ phần đất trên với giá 10 chỉ vàng 24K/công như thỏa thuận ban đầu.

Tại văn bản ghi ý kiến ngày 28/9/2020 của bị đơn bà Huỳnh Thị D trình bày như sau: Vào tháng 11/2012 bà D bận đi mua bán, các con đi học không có mặt ở nhà nên ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên với giá 85 chỉ vàng 24K để trả nợ cá nhân nên mẹ con bà không biết và không ký tên. Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng trên và bà đồng ý trả lại cho bà V 85 chỉ vàng 24K mà ông T đã nhận vào năm 2012. Đối với yêu cầu của bà S thì ông T không có liên quan nên không chấp nhận yêu cầu của bà S. Đồng thời bà D ủy quyền lại cho ông T tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án (Theo giấy ủy quyền ngày 14/7/2020).

Tại văn bản ghi ý kiến ngày 28/9/2020 của chị Trần Thị M và Trần Trinh N trình bày như sau: Vào tháng 11/2012 chị M và chị N đi học không có mặt ở nhà nên ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên với giá 85 chỉ vàng 24K để trả nợ cá nhân nên mẹ con chị không hay biết. Ngoài phần đất nêu trên thì gia đình chị không còn phần đất nào khác, cuộc sống rất khó khăn. Nay chị M và chị N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông T và các chị đồng ý trả lại cho bà V 85 chỉ vàng 24K mà ông T đã nhận vào năm 2012. Đồng thời chị M và chị N ủy quyền lại cho ông T tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án (Theo giấy ủy quyền ngày 01/10/2020).

Tại biên bản làm việc ngày 16/9/2020, bà A Thị U trình bày: Bà U là em dâu U của bà V và ông T, là vợ ông Trần Văn P (tên gọi khác là E), bà là người đang trực tiếp canh tác phần đất tranh chấp do bà có thỏa thuận thuê đất từ bà V, mục đích thuê để làm vuông, thời hạn thuê 4 năm, giá thuê 10.000.000 đồng. Năm đầu bà U không trả tiền thuê mà tự cải tạo đất từ làm mía sang làm vuông với giá 20.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án xử giao đất cho bà V thì bà U không yêu cầu số tiền cải tạo đối với bà V nhưng nếu Tòa án buộc trả

đất cho ông T thì ông yêu cầu bà V phải trả cho bà số tiền 20.000.000 đồng kể trên. Đồng thời bà U xin giải quyết vắng mặt bà cho đến khi kết thúc vụ án. Tuy nhiên ngày 30/12/2022, bà U có đơn rU lại yêu cầu trên đối với bà V.

Tại các đơn xin xác nhận cùng ngày 31/10/2022, ông Trần Văn Y, bà Trần Thị X, ông Trần Văn H, ông Trần Ngọc K, bà Trần Thị E, ông Trần Văn P, ông Trần Văn O - Là các con ruột của ông Trần Văn Hôn. Ông Lê Văn Hồng, anh Lê Quốc Tuấn, anh Lê Văn C, chị Lê Bích Hạnh – Là chồng và con ruột của bà Trần Thị Lộc (bà Lộc đã chết trước ông Hôn) có nội dung thống nhất như sau: Đối với phần đất tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T có diện tích 4.277 m² xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Hôn, ông Hôn chết không để lại di chúc nhưng các anh em ai cũng có đất đai và cuộc sống riêng tư nên các ông bà không nhận phần đất này mà thống nhất giao lại cho ông Trần Văn T. Đồng thời do phải đi làm ăn xa nên các ông bà yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt các ông bà.

Bà Nguyễn Kim S trình bày bổ sung: Bà S không thống nhất với ông T về việc bà V nhận cổ phần đất tranh chấp như lời ông T trình bày, theo bà S thì việc thỏa thuận chuộc lại đất theo ông T trình bày là không có, khi mua bán hai bên thỏa thuận bán đứt, không có thỏa thuận chuộc lại, bà V cũng đã giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và canh tác cho đến nay mà không có tranh chấp với vợ chồng ông T, vợ chồng ông T cũng không phản đối việc bà V quản lý, sử dụng cũng như đầu tư cải tạo đất. Nay bà S đồng ý cho ông T chuộc lại đất nhưng giá chuộc đất theo giá thị trường hiện nay là 25 chỉ vàng 24K/công tầm lớn.

Tại phiên tòa, bà S và ông T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không bổ sung gì thêm.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan điểm:***

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2012 giữa bà Trần Thị V với ông Trần Văn T. Buộc ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M, chị Trần Trinh N có nghĩa vụ cùng với bà Trần Thị V đến cơ quan chuyên môn sang tên quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M, chị Trần Trinh N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2012 giữa bà Trần Thị V với ông Trần Văn T.

Đình chỉ yêu cầu của bà Mai Thị U về việc yêu cầu ông T trả số tiền cải tạo đất là 20.000.000 đồng. Án phí, chi phí thẩm định, đo đạc xử lý theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Trần Thị V khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.777 m² giữa bà V với ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị D. Đây là vụ án dân sự, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà V thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ông Trần Văn Y, bà Trần Thị X, ông Trần Văn H, ông Trần Ngọc K, bà Trần Thị E, ông Trần Văn P, ông Trần Văn O, anh Lê Văn C và bà Mai Thị U đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng các ông bà có đơn xin vắng mặt. Đối với bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M, chị Trần Trinh N vắng mặt nhưng có ủy quyền lại cho ông T tham gia tố tụng. Bà Trần Thị A được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị D là thực tế có xảy ra, thể hiện tại “Giấy nhượng đất” được lập ngày 29/11/2012, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 10.777 m², giá chuyển nhượng là 85 chỉ vàng 24K. Do ông T và bà D không đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà V nên phát sinh tranh chấp.

[3] Tại bản Trích đo hiện trạng lập ngày 01/3/2021 và Trích đo hiện trạng lập ngày 03/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M1-M2-N2-M3-M4-M5-M6-M7-N1 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 10.374,8 m², thuộc thửa đất số 637, 416, tờ bản đồ số 01 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được các đương sự thống nhất về kích thước, diện tích và vị trí đất tranh chấp.

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trần Văn T có diện tích 10.777 m². Trong đó phần đất có diện tích 6.500 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình ký cấp ngày 20/02/01998 cấp cho hộ ông Trần A thuộc thửa số 585, tờ bản đồ số 11. Phần còn lại có diện tích 4.277 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình ký cấp ngày 20/02/01998 cấp cho hộ ông Trần Văn Hôn thuộc một

phần thửa số 358, tờ bản đồ số 11.

Đối với phần đất 4.277 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Hơ nhưng ở thời điểm chuyển nhượng cho bà V thì ông T là người đang quản lý, sử dụng phần đất trên do được ông Hơ tặng cho khi ông Hơ còn sống và những người thuộc hàng thừa kế của ông Hơ đều đồng ý giao phần đất này cho ông T nên ông T có quyền chuyển nhượng đối với phần đất trên.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà S đại diện cho bà V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp, buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất cho bà V. Xét thấy hợp đồng quyền nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông T và bà D tuy không có công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng từ thời điểm ký kết. Theo đó, bà V đã thanh toán đủ vàng, ông T và bà D đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, còn bà V đã quản lý sử dụng đất ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, đã đầu tư cải tạo đất nhiều lần và cho người khác thuê lại phần đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, xét thấy yêu cầu công nhận hợp đồng của bà V là có căn cứ.

[6] Đối với giao dịch các bên thực hiện theo “Giấy nhượng đất” đề ngày 29/11/2012 có nội dung ông T và bà D có nhượng lại phần đất có chiều ngang phía Tây Bắc giáp đất ông Hai Ngàn là 57,6 m, chiều dài phía Đông Bắc giáp với đất ông Tư Xua là 171 m, chiều dài phía Tây Nam giáp đất ông E là 55,2 m, chiều ngang phía Đông Nam giáp đất ông Tám Trí và ông E là 23 m và 56 m. Tổng cộng phần đất là 10.777m² với số vàng 85 chỉ vàng 24K, bà V đã giao đủ vàng, phần ông T và bà D đo đạc phần đất nói trên và làm giấy nhượng đất cho bà V.

Theo ông T xác định giao dịch các bên xác lập là cầm cố đất mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài câu chữ thể hiện rõ ràng trong hợp đồng thì tại biên bản xác minh ngày 02/02/2023 đối với ông Trần Thanh Nam – Là trưởng ấp và là người ký xác nhận nội dung hợp đồng cũng thừa nhận ông là người ký xác nhận vào giấy nhượng đất trên và nội dung tại giấy nhượng đất là chính xác. Thời điểm ông xác nhận nội dung đều có mặt bà V và ông T và hai bên đều thừa nhận nội dung hợp đồng trên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó ông T cho rằng đây là hợp đồng cầm cố đất là không có cơ sở.

[7] Đối với bà D, chị M và chị N có yêu cầu hủy hợp đồng trên vì ông T tự ý chuyển nhượng để trả nợ cá nhân nên bà và các chị không biết việc chuyển nhượng này và yêu cầu trả lại số vàng 85 chỉ cho bà V. Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Trần A và lời trình bày của ông T tại phiên tòa thì đất có nguồn gốc của cha ông T để lại cho ông T, trong khi đó bà D và ông T chung sống mà không có đăng ký kết hôn. Thời điểm cấp đất hộ ông T có ba nhân khẩu là người thành niên gồm ông T, bà D và chị M, chị N còn nhỏ, sống phụ thuộc vào gia đình, tuy

bà D và chị M không ký tên trong hợp đồng nhưng khi nhận vàng thì ông T trả nợ chung cho gia đình và lo chi phí cho các con ăn học. Thấy rằng, 85 chỉ vàng 24K có giá trị lớn, mà khi sử dụng gia đình ông T phải biết được nguồn gốc số vàng này. Bên cạnh đó, ông T cũng xác định nhà ông T ở gần phần đất tranh chấp nên ông T, bà D, chị M và chị N đã biết rõ mà không phản đối việc bà V quản lý, sử dụng đất là mặc nhiên thừa nhận hiệu lực của hợp đồng trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà D, chị M và chị N.

[8] Từ những căn cứ trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V đối với phần đất tranh chấp. Do công nhận hợp đồng nên không xét yêu cầu bồi thường thành quả lao động của bà V đối với phần đất trên và cần điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.874,8 m² trong tổng diện tích 17.840 m² thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cấp cho hộ ông Trần Văn Hôn để giao lại cho bà Trần Thị V tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho bà V.

[9] Đối với yêu cầu tiền cải tạo vuông số tiền 20.000.000 đồng của bà U đối với bà V, do bà U đã rút lại yêu cầu trước khi mở phiên tòa nên đình chỉ giải quyết, trả lại án phí cho bà U theo quy định.

[10] Tại biên bản xem xét thẩm định phần đất tranh chấp và các tài sản có trên phần đất tranh chấp ngày 26/02/2021 và chứng thư định giá của công ty định giá thể hiện phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 10.374,8 m² có giá trị 829.000.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp hộ bà U đang trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không đặt ra yêu cầu nên không xem xét là phù hợp.

[11] Đối với tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc 7.864.000 đồng, chi phí định giá tài sản 10.455.000 đồng, tổng cộng 19.319.000 đồng được bà V tạm ứng thanh toán. Do yêu cầu ông T, bà D, chị M và chị N không được chấp nhận nên ông T, bà D, chị M và chị N phải chịu các chi phí trên và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà V đối với số tiền trên là phù hợp theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[12] Các vấn đề khác: Trường hợp ông T, bà D, chị M và chị N chậm trả chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và thẩm định giá tài sản thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định.

[13] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 129, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 147, 157, 165, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Xét xử vắng mặt bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M, chị Trần Trinh N, ông Trần Văn Y, bà Trần Thị X, ông Trần Văn H, ông Trần Ngọc K, bà Trần Thị E, ông Trần Văn P, ông Trần Văn O, anh Lê Văn C và bà Trần Thị A và bà Mai Thị U.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V đối với ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạt thực tế 10.374,8 m², thuộc thửa đất số 637, 416, tờ bản đồ số 01 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại xã P, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau giữa bà Trần Thị V với ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị D tại “Giấy nhượng đất” đề ngày 29/11/2012. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần A và nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn Hơn được giới hạn bởi các mốc M4M5, M6M7, M2M1, M4M3N2M2, M5M6M7N1M1. Về vị trí, kích thước, tứ cận phần đất theo Trích đo hiện trạng ngày 03/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp phần đất bà Mai Thị U mốc M4M5 dài 21,38m và mốc M6M7 dài 33,10m;

Mặt hậu giáp phần đất ông Trần Văn Sáu mốc M2M1 dài 54,95 m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Đàm Văn Tỏ mốc M4M3 dài 56,42m, mốc M3N2 dài 49,18m và mốc N2M2 dài 118,75;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Trần Văn P mốc M5M6 dài 57,18, mốc M7N1 dài 48,71m và mốc N1M1 dài 118,75;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Trần Thị V được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất trên.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M và chị Trần Trinh N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất trên.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Mai Thị U yêu cầu bà V trả lại số tiền 20.000.000 đồng tiền đầu tư cải tạo đất.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và thẩm định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M và chị Trần Trinh N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị V số tiền 19.319.000 đồng (Mười chín triệu ba trăm mười chín nghìn đồng).

6. Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị V cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M và chị Trần Trinh N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị V không phải chịu án phí và được miễn dự nộp tạm ứng án phí tại Thông báo miễn nộp tạm ứng án phí số 04 ngày 26/5/2020. Ngày 25/8/2020 bà Nguyễn Kim S đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011375 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Ông Trần Văn T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (chưa nộp).

Bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M và chị Trần Trinh N phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ngày 01/10/2020 bà Huỳnh Thị D, chị Trần Thị M và chị Trần Trinh N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011397 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được chuyển thu đối trừ.

Ngày 01/10/2020 bà Mai Thị U đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011396 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

8. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

9. 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Huỳnh Phạm Lan Chi

