

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 218/2022/DS-ST

Ngày 28 – 12 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
S dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Hồ Thanh Phong

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 260/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đinh Quốc S, sinh năm 1971 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp BG, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Kim Văn N, sinh năm 1931 (vắng mặt)

2. Bà Thạch Thị T, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp BG, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T là Luật sư Trần Hoàng P – Tư vấn viên pháp luật, giám đốc trung tâm tư vấn pháp luật Tộc Hội luật gia tỉnh Cà Mau, cộng tác viên của Trung tâm tư vấn pháp luật Cà Mau Tộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Nơi cư trú : Số 32 HTP, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Anh Kim Văn V, sinh năm 1967 (vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1981 (vắng mặt)

3. Anh Kim Văn U, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp BG, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

4. Chị Kim Thị T, sinh năm 1962 (có mặt)

Nơi cư trú: Khóm A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn anh Đinh Quốc S trình bày:* Vào ngày 14/02/2022 ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T có chuyển nhượng cho anh phần đất do bà Thạch Thị T đứng tên quyền sử dụng, diện tích 7.251,1m², thửa đất số 865, tờ bản đồ số 17, giá chuyển nhượng 531.000.000 đồng. Phần đất này hiện nay anh S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền S dụng đất số CS01715 ngày 01/3/2022. Sau khi chuyển nhượng thì ông N và bà T không đồng ý giao đất bỏ đi nơi khác sinh sống, anh Kim Văn U và anh Kim Văn V là con ông N, bà T ngăn cản không cho anh S vào canh tác đất. Nay anh S yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.251,1m², thửa đất số 865, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Bào Giá, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của anh. Yêu cầu ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T, anh Kim Văn U, anh Kim Văn V giao phần đất nêu trên cho anh S và di dời nhà đi nơi khác, yêu cầu anh U, anh V chấm dứt hành vi ngăn cản để anh S được quyền sử dụng phần đất nêu trên.

* *Bị đơn: Tại văn bản ngày 13/6/2022 ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T trình bày:* Gia đình ông bà có phần đất diện tích 7.251,1m² tọa lạc tại ấp Bào Giá, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền S dụng đất số DB 196360 ngày 19/5/2021 do bà Thạch Thị T đứng tên. Đây là phần đất còn lại cuối cùng là phương tiện sống duy nhất của gia đình ông bà, hiện tại gia đình có 4 người con và hai người cháu ở chung trong gia đình, ông N và bà T không còn minh mẫn, đau yếu bất T, đi đứng khó khăn nên không có việc đến Ủy ban nhân dân xã ký tên hoặc điểm chỉ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S. Tuy nhiên, vào khoảng tháng 3/2022 lợi dụng trong lúc ông bà già yếu, bệnh già không tự chủ bản thân nên con của ông bà là chị Kim Thị T nói với ông bà là đang làm thủ tục để nhận tiền hỗ trợ cho người cao tuổi, từ đó ông bà có đồng ý cho chị T cầm tay ông bà để lặn tay (điểm chỉ) vào một số giấy tờ để làm thủ tục nhận tiền cao tuổi như chị T nói. Kể từ đó đến nay chị T không giao tiền cho ông bà đến khi anh S khởi kiện thì ông bà mới biết đã điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, việc điểm chỉ này là gian dối, trái với ý muốn của ông bà, trái đạo đức xã hội và pháp luật. Nay ông bà yêu cầu Toà án xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh S, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất giữa bà T, ông N với anh S do ủy ban nhân dân xã Trần Phán chứng thực ngày 14/02/2022 là vô hiệu.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/8/2022 của Toà án:*

+ *Ông N trình bày:* Ông có phần đất tọa lạc tại ấp BG, xã TP, huyện ĐD, diện tích bao nhiêu công không nhớ, trước đây ông và bà T sống tại phần đất này, do già yếu đi không được nên ông bà về ở ấp 17, xã KT, huyện UM sống. Trước đây ông có lặn tay vào văn bản nào hay không thì ông không nhớ, phần đất anh Đinh Quốc S khởi kiện thì các con ông không đồng ý sang bán, ông giao cho các con quản lý, ông không nhớ có bán hay không. Nay do già yếu ông không có ý kiến gì mà giao cho các con.

+ *Bà T trình bày:* Thời điểm trước đây bà còn ở ấp BG, xã TP không biết sự

việc chị T có bán đất cho anh S, có một lần nhận tiền cao tuổi, có lẫn tay vào giấy lĩnh tiền cao tuổi, chị T yêu cầu lẫn tay. Trước đây ông bà sống một mình, các con đều ở riêng, không ai ở chung. Nay do tuổi cao nên bà không trình bày gì thêm và cũng không có ý kiến gì khác.

Ông N và bà T xác định từ trước đến nay ông bà không nộp văn bản gì tại Toà án, tất cả các giấy tờ đều do các con ông bà làm, ông bà không biết gì. Do già yếu, trí nhớ kém nên ông bà xin vắng mặt từ ngày 24/8/2022 cho đến khi Toà án giải quyết xong vụ án.

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

- *Chị Kim Thị T trình bày:* Vào tháng 12/2021 anh em gia đình chị có họp lại nội dung xác định ai là người nuôi ông N, bà T, ông N, bà T muốn ở với chị vì từ trước đến nay chị nuôi cha mẹ, anh em có ý kiến nếu chị nuôi thì không được bán đất, anh em có tiền bao nhiêu thì cho, nếu bán đất thì giao cho một người giữ, cuộc họp kết thúc cũng không kết luận được giao cha mẹ cho ai nuôi. Sau khi họp ông N kêu chị nuôi ông N, bà T (tại cuộc họp trước đó ông N không dám nói ở với chị là do sợ các anh em của chị) và kêu chị kiếm người bán đất, khi bán đất có anh N là cán bộ tư pháp xã đến chứng kiến việc bán đất, khi này có mặt chị T, chị C, ông N, bà T, anh N có đọc lại nội dung hợp đồng chuyển nhượng và hỏi ý kiến của ông N, bà T có đồng ý bán đất hay không thì ông N, bà T trả lời đồng ý bán đất. Tiền bán đất giao cho ông N, bà T nhận, ông N kêu giao cho chị giữ để mua đất cất nhà, chị có đi mua đất, ông N, bà T có xem đất và đồng ý. Theo chị xác định việc sang đất là chủ ý của ông N, bà T đưa ra, mục đích sang đất là để có tiền mua đất khác chị cất nhà cho ông N, bà T ra lộ lớn ở khi già yếu, bệnh có người chăm sóc, việc này bà T có uỷ quyền bằng văn bản cho chị vào ngày 09/3/2022 giao số tiền bán đất cho chị quản lý để mua đất cất nhà lo trị bệnh cho ông N, bà T cho đến khi qua đời. Khi ông N, bà T bệnh chị rước về nhà trọ ở khóm 2, thị trấn Đầm Dơi để ở thì các anh em đến chở ông N, bà T đi mấy tháng sau anh em hay bán đất thì anh U, anh V về ở mục đích ngăn cản và cho rằng khi bán đất không cho anh em hay. Nay chị xác định có sự việc ông N, bà T bán đất cho anh S là đúng sự thật và ông N, bà T và chị đều đồng ý giao đất cho anh S. Đối với việc ông N, bà T ký điểm chỉ để nhận tiền người cao tuổi là thủ tục trước đó, ông N, bà T ký trước thời điểm sang đất cho anh S 4 năm.

- *Anh Kim Văn V trình bày:* Trong phần đất anh S khởi kiện là anh Kim Văn U cõ cho anh S khoảng 4 năm có làm hợp đồng bằng giấy tay (có 3 công đất của anh U trong phần đất ông N, bà T bán cho anh S), thời hạn cõ 3 năm hết hợp đồng vào năm 2021, do không có tiền chuộc nên anh U kêu sang cho chị Kim Thị Hạnh thì phát hiện đất đã chuyển nhượng cho anh S, từ đó xảy ra tranh chấp. Anh U được ông N, bà T cho đất đã lâu cách nay 10 năm, khi cho đất chỉ thoả Tận bằng lời nói không lập văn bản có lên ranh bờ riêng. Khi ông N, bà T bị bệnh thì gia đình 10 anh em họp nội dung không thống nhất bán đất mà chi phí trị bệnh cho ông N, bà T là anh em cùng lo, còn phần đất giao cho anh giữ chưa giao cho ai. Cách nay 5 tháng sau khi trị bệnh về ông N, bà T mới phát hiện đất đã chuyển nhượng cho anh S nên không đồng ý giao đất. Ông N và bà T từ trước đến nay ở một mình không ai chăm sóc vì vẫn còn sinh hoạt cá nhân được, khi bị bệnh thì các con mới đến chăm sóc. Hiện nay ông N và bà T đang bị bệnh do anh Kim Văn H nuôi dưỡng ở UM. Thời điểm cách nay hai tháng chị T có

không chế cha mẹ anh dở nhà đi để cho anh S sử dụng đất. Việc chị T nuôi cha mẹ là không có. Anh xác định đất là của cha mẹ anh chị T là người tự ý sang bán. Sau khi xảy ra tranh chấp anh em không hợp lại để giải quyết tranh chấp, đất này là của cha mẹ nên anh không đồng ý sang bán hay giao đất cho người nào khác. Anh V có đơn xin vắng mặt.

- Anh Kim Văn U và chị Nguyễn Thị N: Không có ý kiến trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và S dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Quốc S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 14/02/2022 giữa ông N, bà T với anh S đối với phần đất 7.251,1m² (thửa đất 865, tờ bản đồ số 17) tọa lạc tại ấp Bào Giá, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của anh S cho ông N, bà T số tiền 8.300.000 đồng. Buộc ông N, bà T, anh V, chị N phải di dời tài sản trên đất để giao đất cho anh S. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T, anh Kim Văn U và chị Nguyễn Thị N đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T, anh Kim Văn V có đơn xin vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự tranh chấp phần đất có diện tích 7.251,1m² tọa lạc tại ấp BG, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Đinh Quốc S đứng tên quyền sử dụng. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T, bà T đứng tên quyền S dụng, ông N và bà T quản lý sử dụng đến ngày 14/02/2022 chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho anh Đinh Quốc S được cấp quyền sử dụng vào ngày 01/3/2022.

Về thủ tục đo đạc và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án ông N và bà T vắng mặt khi đo đạc thẩm định và định giá tài sản, anh V là người đang sinh sống trên đất tranh chấp không đồng ý cho thẩm định và định giá tài sản nên thuộc trường hợp cản trở việc định giá tài sản. Căn cứ Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp – Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đã được Sa đổi bổ sung theo luật Sa đổi bổ sung một số điều của Bộ

luật tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản, Tòa án ban hành Thông báo số 203/TB-TA ngày 12/7/2022 đề yêu cầu các bên đương sự đưa ra mức giá tài sản tranh chấp, nhưng bị đơn và người liên quan không đưa ra mức giá tài sản tranh chấp, nguyên đơn anh S đưa ra mức giá công xổ đã cũ, hư hỏng giá trị còn lại 1.500.000 đồng, một vách mặt tiền nhà cấp 4, không cửa chính, cửa phụ và một vách hong xây gạch cột cây đã mục không còn sử dụng được, đập lấy dăm gạch, xàu bằng 300.000 đồng, mái che và căn nhà sau bằng cây gỗ địa phương cắt năm 2018 giá trị còn lại 4.000.000 đồng, 50 cây chuối x 30.000 đồng/cây = 1.500.000 đồng, lá dừa nước 500 tàu x 2000 đồng/tàu = 1.000.000 đồng (nay gia đình anh V đã đốn không còn). Đất 95.000.000 đồng/1.296m² x 7.251,1m = 531.000.000 đồng. Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương xác định giá đất tranh chấp tại địa phương có giá từ 85 đến 95.000.000đồng/1.296m² là phù hợp với mức giá của nguyên đơn đưa ra. Do đó, Tòa án lấy mức giá 95.000đồng/m² để làm căn cứ giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tranh chấp.

Xét lời trình bày của các đương sự thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T trình bày có sự mâu thuẫn nhau về việc ông bà có chuyển nhượng đất cho anh S hay không, còn anh V thì xác định trong phần đất ông N, bà T quản lý sử dụng có 3 công đất ông N, bà T đã cho anh U nhưng quá trình giải quyết vụ án anh U cũng không có ý kiến về vấn đề này.

Thấy rằng, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được T thập thể hiện theo biên bản lấy lời khai của chị Kim Thị T và chị Kim Thị C là con ruột của ông N, bà T xác định có sự việc ông N chuyển nhượng đất cho anh S và việc chuyển nhượng đất là ý chí tự nguyện của ông N, bà T, không bị ép buộc và ý chí của ông bà tại thời điểm thực hiện giao dịch này vẫn còn minh mẫn. Mặt khác, chính quyền địa phương ấp Bào Giá cũng xác định có sự việc ông N, bà T chuyển nhượng đất cho anh S, khi giao sổ tiền chuyển nhượng ngày 07/3/2022 có chính quyền địa phương xác nhận và sự chứng kiến của anh Phạm Văn Tờ là hộ giáp ranh, chị Kim Thị Cúc, anh Kim Văn Trị là cháu ông N (con của anh Kim Văn U) và chính quyền ấp Bào Giá xác nhận. Tại công văn số 211/UBND ngày 19/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã TP cũng như lời trình bày của cán bộ Ủy ban nhân dân xã TP tiếp nhận hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất giữa ông N, bà T với anh S ngày 14/02/2022 cũng xác định ông N, bà T có nghe đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là tự nguyện đồng ý lặn tay (điểm chỉ) vào hợp đồng, tại thời điểm này, ông N, bà T hoàn toàn minh mẫn, giao tiếp bình thường, đất chuyển nhượng không tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Chính quyền địa phương cũng xác định trước đây anh V có phần đất diện tích 832,7m² tại ấp BG, xã TP, huyện ĐD. Tuy nhiên, đến ngày 23/4/2021 anh V đã tặng cho bà T có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TP. Trước khi ông N, bà T chuyển nhượng đất cho anh S thì ông bà ở một mình, tự sinh hoạt cá nhân, khi ông bà bệnh thì có chị T thường đến chăm sóc. Anh V, anh U ở riêng nhưng sau khi xảy ra tranh chấp đất với anh S thì anh V mới về ở tại phần đất tranh chấp còn ông N, bà T đi nơi khác.

Do đó có căn cứ xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T với anh Đinh Quốc S lập ngày 14/02/2022.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thấy rằng: Về hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, có công chứng, chức thực tại Ủy ban nhân dân xã TP đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai. Sau khi ký kết hợp đồng, ông N, bà T thực hiện các thủ tục, ký giấy tờ để chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh S. Ngày 01/3/2022 anh S được sở tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau cấp quyền sử dụng đất. Ngày 07/3/2022 anh S đã giao số tiền chuyển nhượng đất là 530.000.000 đồng cho ông N, bà T. Do đó, cho thấy anh S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất, việc cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S là đúng quy định của pháp luật nên giao dịch giữa các bên đã có hiệu lực phù hợp theo quy định tại các điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự.

Về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất của bà T đứng tên có diện tích 7.251,1m² là đất nuôi trồng thủy sản theo hợp đồng ông N, bà T chuyển nhượng cho anh S giá 531.000.000 đồng. Chính quyền địa phương cũng xác định khu đất vuông tại ấp BG, xã TP có mặt tiền, có đường sỏ, lộ đan dùng nuôi thủy sản có giá trị khoảng 100.000.000 đồng/1296m², còn đất không có lộ (lộ đất đen) có giá trị từ 85 đến 95.000.000 đồng/1296m². Phần đất anh S nhận chuyển nhượng từ ông N, bà T theo hợp đồng là 531.000.000 đồng/diện tích đất 7.251,1m² tương ứng 73.230.268 đồng/1000m² (95.000.000 đồng/1.296m²). Như vậy, giá đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng và giá đất tại địa phương ấp BG, xã TP, huyện ĐD là hoàn toàn phù hợp đúng với giá thực tế, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về đối tượng của hợp đồng cũng như hiện trạng đất chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng đất cũng như hiện nay trên đất không có tài sản gì khác ngoài các tài sản như: Cổng xỏ đã cũ, hư hỏng, một vách mặt tiền nhà cấp 4, không cửa chính, cửa phụ và một vách hong xây gạch cột cây đã mục không còn sử dụng được, mái che và căn nhà sau bằng cây gỗ địa phương, 50 cây chuối và cây tạp. Đối với lá dừa nước nay gia đình anh V đã đốn không còn. Xét thấy, khi chuyển nhượng đất các bên đương sự không đề cập đến các tài sản này trong hợp đồng. Tại phiên Tòa anh S đồng ý hỗ trợ cho gia đình bị đơn số tiền tương ứng với mức định giá đã đưa ra.

Xét thấy các tài sản này có tài sản di dời được và có tài sản khi di dời rất khó khăn và tốn kém chi phí trong khi giá trị không lớn nên buộc ông N, bà T di dời mái che và căn nhà sau bằng cây gỗ địa phương, giao một cổng sỏ đã cũ, một vách mặt tiền nhà cấp 4, không cửa chính, cửa phụ và một vách hong xây gạch và 50 cây chuối cho người nhận đất là phù hợp. Ghi nhận sự tự nguyện của anh S hỗ trợ chi phí di dời cho gia đình bị đơn cũng như trả giá trị các sản này theo mức giá nguyên đơn đã đưa ra là phù hợp. Ngoài ra, anh S cũng đồng ý giao cho bị đơn số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng anh S tự nguyện giao cho bị đơn số tiền 8.300.000 đồng

Đối với việc phân đất tranh chấp hiện nay anh V, anh U, chị N cùng quản lý và ngăn cản việc nhận và canh tác đất của anh S nên cần buộc ông N, bà T, anh V, anh U, chị N cùng có trách nhiệm giao phần đất ông N, bà T đã chuyển nhượng cho anh S là phù hợp.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định, ông N và bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 129, các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và S dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Quốc S.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất giữa anh Đinh Quốc S với ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T được Ủy ban nhân dân xã TP, huyện DD chứng thực ngày 14/02/2022. Buộc ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T, anh Kim Văn V, anh Kim Văn U, chị Nguyễn Thị N phải giao cho anh Đinh Quốc S diện tích đất 7.251,1m² tại thửa đất 865, tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại ấp BG, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau do anh Đinh Quốc S đứng tên quyền sử dụng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DD832362 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/3/2022.

Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất của anh Đinh Quốc S gồm các điểm 2,3 dài 128,29m; phía Tây giáp đất ông Phan Văn M gồm các điểm 1,7; phía Nam giáp đất anh Đinh Quốc S gồm các điểm 3,4 dài 26,96m; 4,5 dài 36,83m; 5,6 dài 16,04m; 6,7 dài 49,57m; phía Bắc giáp kinh Xáng BH gồm các điểm 1,2 dài 65,52m.

(kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

Buộc ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T, anh Kim Văn V, anh Kim Văn U, chị Nguyễn Thị N phải tháo dỡ di dời một mái che nhà sau bằng cây gỗ địa phương, lợp lá, vách lá, nền đất ra khỏi phần đất nêu trên để giao trả cho anh Đinh Quốc S.

Giao cho anh Đinh Quốc S được quyền sử dụng một cổng xỏ đã cũ, một vách mặt tiền nhà cấp 4, không cửa chính, cửa phụ và một vách hong xây gạch cột cây đã mục, 50 cây chuối. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Đinh Quốc S trả cho ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T số tiền chuyển nhượng, hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời mái che nhà sau bằng cây gỗ địa phương, lợp lá, vách lá, nền đất và trả giá trị một cổng xỏ đã cũ, một vách mặt tiền nhà cấp 4, không cửa chính, cửa phụ và một vách hong xây gạch cột cây đã mục, 50 cây chuối tổng cộng số tiền là 8.300.000 đồng (tám triệu ba trăm nghìn đồng).

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Ông Kim Văn N và bà

Thạch Thị T có nghĩa vụ nộp số tiền này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho anh S.

Kể từ ngày anh Đinh Quốc S có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng ông Kim Văn N, bà Thạch Thị T 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.

3. **Án phí dân sự sơ thẩm:** Hoàn trả lại cho anh Đinh Quốc S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0012371 ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi. Ông Kim Văn N và bà Thạch Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

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 Tận 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Biện Thị Nhung