TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI BÌNH** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2023/DS-ST
Ngày 21-9-2023
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 toà: Bà Lê Thị Bảo Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Thắng

Ông Nguyễn Minh Cưng

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Hồng Như là Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân huyện Thới Bình.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2022/TLST – DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 329/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày 10/10/1963, có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1960 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày 10/10/1963 (vợ ông B), có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2.2. Anh Huỳnh Văn N, sinh năm 1983 (con ông B), có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2.3. Anh Huỳnh Văn Th, sinh năm 1985 (con ông B), có đơn xin vắng mặt

2.4. Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1986 (con ông B), có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972, vắng mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Đào Công Kh, sinh năm 1964, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2022), có mặt

Địa chỉ cư trú: 10D, L, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng A, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình (giấy ủy quyền ngày 07/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình), vắng mặt

2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, vắng mặt

3. Anh Huỳnh Văn N, sinh năm 1983, có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Huỳnh Văn Th, sinh năm 1985, có đơn xin vắng mặt

5. Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1986, có đơn xin vắng mặt

6. Chị Lê Thị K, sinh năm 1991 (vợ anh Th), có đơn xin vắng mặt

7. Chị Ngô Thị Hồng Nh, sinh năm 1992 (vợ anh T), có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

8. Chị Lê Kiều Tr (con bà B), vắng mặt

9. Chị Lê Trúc Lam (con bà B), vắng mặt

10. Chị Lê Trà M (con bà B), vắng mặt

11. Chị Lê Triệu Vy (con bà B), vắng mặt

12. Cháu Lê Nguyễn Thành N (con bà B)

Người đại diện hợp pháp của cháu N: Bà Nguyễn Thị B, vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào khoảng năm 1994 và 2002, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn L, ông Lê Văn H (cha ông L) quyền sử dụng phần đất diện tích 05 công 01 góc 4 tầm lớn tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

với giá là 325 giạ lúa, điều kiện trong thời hạn sau 15 năm trở lên được chuộc lại đất theo giá thị trường. Cụ thể: Năm 1994 chuyển nhượng 04 công, năm 2002 chuyển nhượng 01 công 01 góc 4.

Khi chuyển nhượng có làm giấy tay (hiện bà B giữ), còn vợ chồng bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà đã nhận đủ lúa và giao đất cho vợ chồng bà B sử dụng cho đến nay.

Đến năm 2018, ông L chết thì vợ chồng bà có đến gặp ông H để xin chuộc lại đất, ông Hđồng ý cho chuộc mỗi công là 30 chỉ vàng 24K, do không có đủ vàng để chuộc đất nên ông H có hứa miệng khi nào vợ chồng bà có tiền thì cho chuộc trước 02 công đất. Sau đó, ông H chết. Bà B sử dụng phần đất cho đến nay.

Đến ngày 10/4/2022, khi chuẩn bị được tiền thì vợ chồng bà gặp bà B xin chuộc đất, bà B đồng ý cho vợ chồng bà chuộc lại 01 công 01 góc 4 với giá 450.000.000 đồng, do bà B đưa giá chuộc đất quá cao, vợ chồng bà không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp.

Phần đất 04 công tại thời điểm chuyển nhượng chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó phía bị đơn đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Đối với phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà vào ngày 17/5/2000, nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận là 3.600m^2 thuộc thửa số 472, tờ bản đồ số 12. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà gồm bà, ông B, con là Huỳnh Văn Nh, Huỳnh Văn Th, Huỳnh Văn T. Hiện tại, hộ gia đình bà gồm bà, anh Huỳnh Văn Th, chị Lê Thị K (vợ anh Th), anh Huỳnh Văn T, chị Ngô Thụy Hồng Nh (vợ anh T).

Ngày 22/01/2023, ông B chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B gồm bà, anh Nh, anh Th, anh T.

Trước đây vợ chồng bà có thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình – phòng Giao dịch Trí Phú. Tuy nhiên, tháng 6/2023, bà đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang quản lý, không thế chấp tại đâu.

Nay bà yêu cầu bà B cho bà chuộc lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Bà đồng ý trả lại cho bà B giá trị phần đất với số tiền 250.000.000 đồng.

** Tại đơn yêu cầu (phản tố) ngày 20/7/2022, đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu ngày 15/8/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị B, ông Đào Công K trình bày:*

Vào ngày 08/3/1995, vợ chồng bà B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà T phần đất diện tích 01 công 1 góc 4 tầm lớn, tọa lạc tại ấp Kinh 5B, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá 09 chỉ vàng 24K. Vợ chồng bà B đã trả vàng đầy đủ và nhận đất sử dụng cho đến nay.

Ngoài ra, trước đây vợ chồng bà B có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh X phần đất diện tích khoảng 04 công tầm lớn. Phần đất này có nguồn gốc do ông X nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T, ông B. Vợ chồng bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất diện tích 01 công 1 góc 4 chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Lợi chết, bà B không có thời gian đi làm. Sau đó, khi bà T, ông B phát sinh tranh chấp với bà B thì bà B mới phát hiện ông B, bà T tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên đối với phần đất này vào năm 2000.

Phần đất tranh chấp là của bà B và chồng là ông Lê Văn L. Ông L chết năm 2011, không có để lại di chúc. Cha mẹ ông L đều đã chết. Bà B và ông L có 05 người con gồm Lê Kiều Tr, Lê Trúc L, Lê Trà M, Lê Triệu V và Lê Nguyễn Thành Nh. Phần đất này là của bà B và các con.

Do bà T, ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà B. Gia đình bà B sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay. Vì vậy, bà B không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T, ông B. Bà B yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho bà và các con. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà T đối với phần diện tích đất tranh chấp bà B rút lại.

** Tại Công văn ngày 26/7/2023, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thới Bình – phòng Giao dịch Trí Phú trình bày:*

Hiện tại, bà T, ông B không còn thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Bà T giữ nguyên trình bày và yêu cầu như đã nêu trên. Bà xác định trong giai đoạn địa phương giải quyết tranh chấp và tại thời điểm Tòa án hòa giải thì bà B vẫn đồng ý cho bà chuộc lại đất. Như vậy, bà B đã đồng ý với thỏa thuận sau 15 năm cho bà chuộc lại đất như bà đã trình bày. Mặc khác, khi ông L chết thì bà B đã biết được việc vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không khởi kiện, có nghĩa là bà B đã thống nhất để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà quản lý và sau này sẽ cho chuộc lại đất. Do đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào thỏa thuận của bà B cho chuộc lại đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Ngoài ra, bà không đồng ý với tờ giấy sang nhượng đất mà phía bị đơn cung cấp vì thời gian chuyển nhượng, giá chuyển nhượng không đúng và chữ ký không phải của ông B. Bà yêu cầu giám định chữ ký của ông B.

- Ông Khanh giữ nguyên trình bày và yêu cầu phản tố như đã nêu trên. Ông xác định việc quy định thời hạn chuộc lại đất là sau 15 năm như bà T trình bày là chưa phù hợp với lẽ thường cũng như với quy định pháp luật. Cụ thể, tại quy định của Bộ luật Dân sự 1995, 2005, 2015 đều xác định thời hạn được chuộc lại bất động sản sau khi đã bán là 05 năm kể từ thời điểm giao bất động sản. Đối với việc bà B đồng ý cho bà T chuộc lại đất không phải bà B thống nhất theo thỏa thuận mà bà T đặt ra là sau 15 năm được chuộc lại đất. Mặc dù bà T không chấp nhận giấy

tay chuyển nhượng đất do bị đơn cung cấp nhưng các bên đều xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông L là có thật. Từ đó, ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với phần diện tích 43,9m^2 bà B xác định nhiều hơn phần nguyên đơn khởi kiện thì bà B không yêu cầu giải quyết tại vụ án này.

- Anh Nh không có yêu cầu gì tại vụ án và không có ý kiến tranh luận.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 129, các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật đất đai: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B cho chuộc lại phần đất trước đây ông bà đã chuyển nhượng tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T, ông B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng đại diện Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chị Tr, chị L, chị M, chị V, bà B (với tư cách là người đại diện hợp pháp của cháu Nh) vắng mặt không có lý do; anh Th, anh T, chị K, chị Nh có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng – đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thì phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đất bà Lê Thị Xuân, ông Phạm Công Đoàn, phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị Sang (chưa khởi kiện), bà Huỳnh Thị Anh mốc M1-M5 dài 34,51m; Mặt hậu giáp đất bà Nguyễn Thị B mốc M9-M7 dài 36m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất bà Trần Thị Thu mốc M1-M9 dài 45m; cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Huỳnh Văn Cảnh mốc M5-M7 dài 45m, diện tích 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp Kinh 5B, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Đối với bị đơn, xác định khác phần đất mặt tiền, cụ thể phần đất mặt tiền giáp đất bà Lê Thị Xuân, ông Phạm Công Đoàn, phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị Sang, bà Huỳnh Thị Anh mốc M1-M4 dài 34,5m. Từ đó diện tích nhiều hơn phần nguyên đơn khởi kiện là 43,9m^2. Tuy nhiên, giữa bà

Xuân, ông Đoàn, bà Sang, bà Anh với nguyên đơn, bị đơn không phát sinh tranh chấp đối với phần diện tích đất chênh lệch này. Bà B không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với phần diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện là 1.590,6m^2.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu bị đơn cho chuộc lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn giá trị phần đất với số tiền 250.000.000 đồng:

[4.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Bà T, ông B và bà B đều xác định có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 01 công 01 góc 4 tầm lớn, theo đo đạc thực tế là 1.590,6m^2, tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Các bên có lập giấy tay, hiện do bà B quản lý.

Các bên không thống nhất về thời gian chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và thời hạn được chuộc lại đất. Bà B thì cho rằng chuyển nhượng năm 1995 với giá 09 chỉ vàng 24K, thời gian chuộc lại là trong vòng 10 năm, còn bà T thì xác định chuyển nhượng năm 2002, giá chuyển nhượng bằng lúa và thời hạn chuộc lại là sau 15 năm trở lên. Theo tờ "Giấy sang đất ruộng" do bà B cung cấp giữa "người sang đất" là ông Huỳnh Văn B và "người được sang" là ông Lê Văn L, có thể hiện các bên xác lập giao dịch vào ngày 08/3/1995, giá chuyển nhượng đất là 09 chỉ vàng 24K và thời hạn chuộc đất là 10 năm. Đối với bà T không có gì chứng minh lời trình bày của mình về thời điểm giao kết hợp đồng, giá chuyển nhượng và thời hạn được chuộc lại đất nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận trình bày của bà T.

Đối với yêu cầu giám định chữ ký của ông B tại tờ "Giấy sang đất ruộng", Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải giám định vì các bên tại vụ án đều thừa nhận thực tế có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Thời điểm chuyển nhượng là năm 1995 hay năm 2002, giá chuyển nhượng bằng lúa hay vàng và thời hạn chuộc lại đất là 10 năm hay sau 15 năm không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Theo quy định của Luật đất đai năm 1993, thì các đương sự có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, nhưng xét về hình thức, hợp đồng đã vi phạm quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Nghị quyết 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 thì hợp đồng không bị vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức.

Về nội dung hợp đồng và ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng: Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Bà B, ông L đã trả đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng đất. Bà T, ông B đã giao đất cho bà B, ông Lợi sử dụng khi chuyển nhượng cho đến nay.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông B với bà B, ông L đối với phần đất tranh chấp tại vụ án.

[4.2] Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn B: Hộ gia đình bà T, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 175584 ngày 17/5/2000 theo Quyết định số 218/QĐ-UB ngày 29/02/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình, diện tích 3.600m^2 tại thửa 472, tờ bản đồ số 12. Tại Công văn số 267/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 19/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thới Bình xác định không còn lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà T, ông B nên Hội đồng xét xử không xem xét toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận được. Tuy nhiên, việc bà T, ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, ông L nhưng vẫn đứng tên quyền sử dụng đất cho đến nay là chưa phù hợp với quy định pháp luật.

[4.3] Về yêu cầu chuộc (trả) lại đất của nguyên đơn:

Theo nội dung tờ "Giấy sang đất ruộng" ngày 08/3/1995 có đoạn "Trong vòng 10 năm sau chuột lại theo giá thị trường mỗi công". Bà T thì xác định được chuộc sau thời hạn 15 năm kể từ năm 2002. Xét thời gian từ năm 1995 cho đến nay là 28 năm, còn từ năm 2002 cho đến nay là 21 năm. Hiện tại, bà B không đồng ý cho bà T chuộc lại đất. Bà T không cung cấp được giấy tờ, văn bản gì chứng minh thỏa thuận về thời gian được chuộc lại đất như trình bày. Mặc khác, tại Điều 458 Bộ luật Dân sự năm 1995 có quy định: "Thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thoả thuận nhưng không quá một năm đối với động sản và năm năm đối với bất động sản, kể từ thời điểm giao tài sản". Như vậy, theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì thời hạn chuộc lại quyền sử dụng đất đã hết.

Từ đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T, ông B về việc yêu cầu bà B cho chuộc lại (trả lại) phần đất diện tích 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và sự tự nguyện trả lại cho bà B giá trị phần đất với số tiền 250.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[5.1] Yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà B và các con của bà B và ông Lợi:

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông B với bà B, ông Lợi theo nhận định tại mục [4.1] và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, gia đình bà B, ông Lợi đã sử dụng, canh tác đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho bà B, chị Tr, chị L, chị M, chị V, cháu Nh.

Bà B, chị Tr, chị L, chị M, chị V, cháu Nh có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5.2] Bà B rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của bà B.

[6] Về thành quả lao động trên phần đất tranh chấp: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng phần đất cho bị đơn. Thành quả lao động trên đất là của bị đơn đầu tư nên không xem xét giải quyết về thành quả lao động.

[7] Các vấn đề khác: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn tự chịu chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí đo đạc số tiền 4.038.000 đồng; chi phí định giá tài sản số tiền 7.084.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông B được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, bà T chịu án phí theo quy định, bà B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 458, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại phần đất diện tích 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B. Công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 1.590,6m^2 tọa lạc tại ấp Kinh 5B, xã Tân Phú, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho bà Nguyễn Thị B, chị Lê Kiều Tr, chị Lê Trúc L, chị Lê Trà M, chị Lê Triệu V, cháu Lê Nguyễn Thành Nh. Phần đất có vị trí, kích thước như sau: Mặt tiền giáp đất bà Lê Thị Xuân, ông Phạm Công Đoàn, phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị Sang (chưa khởi kiện), bà Huỳnh Thị Anh mốc M1-M5 dài 34,51m; Mặt hậu giáp đất bà Nguyễn Thị B mốc M9-M7 dài 36m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp đất bà Trần Thị Thu mốc M1-M9 dài 45m; cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp đất ông Huỳnh Văn Cảnh mốc M5-M7 dài 45m. (Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn xây dựng – đo đạc bản đồ Tấn Cường).

Bà B, chị Tr, chị L, chị M, chị V, cháu Nh có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 175584 cấp cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn B, bà Nguyễn Thị T đối với phần đất tranh chấp nêu trên.

4. Các vấn đề khác:

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự chịu chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí đo đạc số tiền 4.038.000 đồng (Bốn triệu không trăm ba mươi tám nghìn đồng); chi phí định giá tài sản số tiền 7.084.000 đồng (Bảy triệu không trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% với số tiền 8.241.000 đồng (Tám triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn đồng). Ông B được miễn ½ án phí, bà T chịu ½ án phí số tiền 4.120.500 đồng (Bốn triệu một trăm hai nghìn năm trăm đồng).

Bà B không phải chịu án phí. Ngày 23/9/2022, bà B có nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015205, được nhận lại.

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 Điều 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 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

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

Lê Thị Bảo Trâm