TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập- Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 20/2022/DSST
Ngày 19/01/2022
V/v Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ
Và T/c Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Từ Thanh Nhung

Các hội thẩm Nhân Dân:

Ông: Nguyễn Việt Thắng

Ông: Huỳnh Văn Năm

Thư ký phiên Toà: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký toà án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 18 và 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 420/2019 ngày 16/09/2019 về việc "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021 ngày 01.03.2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 231 ngày 15.4.2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 350/TB-TA ngày 8.12.2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đỗ Thị Mỹ L – sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp S, Khánh B, huyện T, tỉnh Cà Mau

Bị đơn: Nguyễn Văn T – sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu cầu độc lập:

- Nguyễn Văn B - sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1963 (bị đơn trong vụ án).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/- Bùi Thị O – sinh năm 1963 (vợ ông T)

2/- Nguyễn Thị D – sinh năm 1983 (con ông T)

3/- Nguyễn Thị L212 – sinh năm 1983 (con ông T)

4/- Nguyễn Ngọc H – sinh năm 1992 (con ông T)

5/- Nguyễn Văn L1 – sinh năm 1985 (con ông T)

6/- Lê Thị P – sinh năm 1969 (vợ ông B)

7/- Nguyễn Trúc L212 (con ông B)

8/- Nguyễn Thảo A (con ông B)

9/- Ngô Thị T – sinh năm 1963 (mẹ bà L)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn, bị đơn, bà O, bà T có mặt tại phiên tòa, đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Đỗ Thị Mỹ L tại phiên toà thể hiện:

Về nguồn góc đất: Vào năm 2000 bà Bông và ông Mười nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T (có làm giấy tay). Bà Bông và ông Mười sử dụng đến năm 2009 chuyển nhượng lại cho tôi phần đất này. Khi chuyển nhượng là do bà Bông chuyển nhượng, còn ông Nguyễn Văn Mười đã chết, (nay bà Bông đã chết), phần đất có các cạnh như ngang 45m x dài 174m, tổng diện tích là 7.830m^2, đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau. Việc chuyển nhượng giữa tôi với bà Bông dựa trên giấy tay chuyển nhượng giữa bà Bông, ông Mười với ông T. Sau đó giữa tôi với bà Bông, gặp trực tiếp giao dịch với ông T và làm giấy tay "Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất" ngày 13.02.2009, do ông T đứng trên trong giấy chuyển nhượng cho tôi, có xác nhận của chính quyền địa phương. Giá chuyển nhượng là 42 chỉ vàng 24k (tôi đã giao đủ vàng cho bà Bông nhận). Phần đất trên tôi và bà Ngô Thị T (mẹ tôi) đang trực tiếp quản lý sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi ban vườn xuống làm ruộng (mướn ban vườn khoản 20 triệu).

Nay tôi yêu cầu ông T phải làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho tôi, theo đo đạc thực tế là: 7.490,3m^2

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 1994 cha mẹ tôi cho phần đất có diện tích là 5.200m^2, năm 1996 tôi được UBND huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 tôi có chuyển nhượng cho bà Bông và ông Mười 03 công đất ruộng (tầm 3m) với số vàng là 30 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay do ông Đỗ Văn Trận viết (ông Trận đã chết). Giấy tay làm 01 bản do bà Bông giữ.

Đến năm 2009 bà Bông chuyển nhượng lại cho bà L (lúc này ông Mười đã chết), việc bà Bông chuyển nhượng lại cho bà L diện tích bao nhiêu tôi không biết và tôi cũng không có làm giấy chuyển nhượng giữa tôi, bà L và bà Bông. Tôi xác định giấy sang nhượng đất ngày 13.02.2009 (BL số 7) và tờ sang nhượng đất ngày 02.02.2000 là không phải chữ ký của tôi và không phải giấy sang nhượng đất giữa tôi và bà Bông, ông Mười. Sau khi chuyển nhượng đất gia đình tôi chuyển về sống ở xã Khánh Hội, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Khoảng vài tháng sau khi chuyển nhượng thì tôi phát hiện ông Sơn là cha của bà L (ông Sơn đã chết) ban vườn tôi xuống làm ruộng, tôi về có ngăn cản nhưng không có báo chính quyền địa phương, lúc này ông Sơn nói "lỡ ban rồi để ông Sơn sử dụng sau này có 05 chỉ vàng thì đưa lại cho ông Sơn" tôi đồng ý để cho ông Sơn sử dụng (việc giao kèo này chỉ nói miệng, không ai biết). Đến năm 2018 tôi yêu cầu lấy lại đất thì vợ ông Sơn không trả mà nói đất nở ra không trả.

Nay tôi không đồng ý trước 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu bà L trả lại cho tôi phần diện tích đất có diện tích 1.355,9 m^2 (trong đó có 300 m^2 đất ở, còn lại đất vườn). Tôi đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất ruộng cho bà L có diện tích 3.887,9 m^2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B: Ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền của ông B, trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp với bà L do cha mẹ (đã chết) tặng cho ông B khoảng năm 1996, hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất cha mẹ tặng cho từ năm 1996 gia đình ông B không có sử dụng, ông B cho gia đình ông T mượn canh tác cho đến nay. Phần đất này của ông B không có liên quan đến phần đất ông T chuyển nhượng cho bà Bông. Tôi xác định phần đất tranh chấp nằm trong phần đất ông B được cấp quyền sử dụng đất. Phần đất hiện nay không có thế chấp vay tiền của tổ chức tín dụng nào.

Nay tôi yêu cầu bà L trả phần đất có diện tích 2.204,8 m^2 (theo đo đạc thực tế).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị O, trình bày:

Tôi thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T, bà O bổ sung thêm sau khi chuyển nhượng đất cho bà Bông và ông Mười thì gia đình bà về sống trên đất của bà mẹ ruột ông T (cập ranh đất) một thời gian sau mới về Khánh Hội, huyện U Minh sinh sống nhưng gia đình cũng thường xuyên tới lui trên phần đất này, khi ông Mười chết không có đất chôn nên gia đình tôi có cho bà Bông mượn phần đất để chôn ông Mười và cho gia đình bà Bông cất nhà ở trên phần đất vườn của gia đình tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị T, trình bày:

Tôi hiện nay đang trực tiếp và quản lý sử dụng phần đất tranh chấp, tôi thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà L. Bà T bổ sung thêm, khi ông Sơn (chồng tôi) ban vườn xuống để làm lúa thì ông T và ông B điều biết nhưng không ai nói gì, lúc L chuyển nhượng thì trên phần đất có ngôi mộ của ông Mười, sau khi tôi ban vườn thì gia đình con ông Mười mới bốc cốt ông Mười dời đi nơi khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L1, trình bày:

Đồng ý theo ý kiến của ông T, đồng ý giao cho chị L 03 công đất (tầm 3m) phần còn lại trả lại cho ông T, đồng ý tách quyền sử dụng cho chị L phần đất đã thống nhất sang nhượng.

Tại Công văn số 187/TTPTQĐ ngày 04/5/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất của Sở tài nguyên và Môi trường xác định thửa số 1 và số 3 là bà L tranh chấp với ông B, thửa số 2,3, 6 bà L tranh chấp với ông T (theo mãnh trích đo hiện trạng ngày 09/12/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất). Thửa số 1 có diện tích là 2.179m^2 nằm trong thửa số 724 và 718 tờ bản đồ số 5 được thành lập năm 1993.

Tại Công văn số 77/CV-PC09 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau, ngày 07/5/2020, về việc từ chối giám định do không đủ cơ sở kết luận chữ viết tên "thành" và " 9 thành" trong giấy " Tờ xang đất" ngày 24.02.2000 và không đủ cơ sở kết luận "thành" dưới cụm từ " Bên sang đất" ngày 13.02.2009.

Tại Kết luận giám định số 2428/C09P ngày 14/6/2021 của Phân Viện khoa học hình sự tại T phố Hồ Chí Minh kết luận như sau:

Chữ ký dạng chữ viết "thành" dưới cụm mục: "Bên sang đất" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với mẫu chữa ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1đến M11 là do cùng một người ký (viết) ra.

Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết "thành" ở mục: "6 – cháu Tuấn – Tuấn – 1 – Nguyễn T" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M11 là có phải do cùng một người ký (viết) ra hay không.

Tại mãnh trích đo hiện trạng ngày 09.12.2019 của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần văn Thời. Diện tích đất tranh chấp là 7.490,3m^2. Trong đó phần tranh chấp giữa bà L với ông T là 5.218,5m^2; tranh chấp với ông B là 2.204,8m^2.

Tại kết luận định giá số 21 ngày 20.02.2020 cây trồng trên đất và phần đất có giá trị sau:

Đất trồng lúa mước: 7.302,9m^2 x 30.000 đồng = 219.087.000 đồng.

Đất trồng cây lâu năm: 120,4m^2 x 40.000 đồng = 4.096.000 đồng.

Cây trồng trên đất: 5 cây dừa cho trái x 700.000đ/cây = 3.500.000 đồng; 3 cây chuối đang cho trái x 60.000 đồng/1 cây = 180.000 đồng; 18 cây chuối chưa cho trái x 45.000 đồng/1 cây = 810.000đồng; 4 cây dừa chưa cho trái x 350.000 đòng /1 cây = 1.400.000 đồng; 7 cây bạch đằng góc lớn hơn 20cm x 150.000 đ/1 cây = 1.050.000 đồng; 32 cây bạch đằng góc nhỏ hơn 10cm x 10.000 đồng/1 cây = 320.000 đồng; 6 cây tràm góc nhỏ hơn 10cm x 60.000 đ/1 cây = 360.000 đồng; 1 cây tràm góc lớn hơn 10cm x 200.000 đồng = 200.000 đồng . Tổng giá trị tài sản được định là 231.103.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Thẩm phán còn

để vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 BLTTDS. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà O, bà T chấp hành đúng quy định của BLTTDS, đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác chưa chấp hành đúng theo quy định, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mỹ L, về việc công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2009 giữa ông T và bà L với diện tích 7.490.3m^2 là có hiệu lực pháp luật. Bà L được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn B, về việc buộc bà L trả lại cho ông B phần đất diện tích 2.204,8m^2 tọa lạc tại ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời.

- Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định;

[1] *Xét về thẩm quyền*: Tài sản tranh chấp là bất động sản ở huyện Trần văn Thời, nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc giao kết hợp đồng tại huyện Trần Văn Thời, nên Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý giải quyết là phù hợp với điều 26 và 35, điểm c Điều 39, điểm g Điều 40 BLTTDS và Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[2]. *Xét về quyền khởi kiện*: Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn bị, bị đơn xâm hại nên khởi kiện yêu cầu Toà án bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là phù hợp với Điều 186 BLTTDS.

[3]. *Xét về thủ tục*: Tòa án đã triệu tập đối với Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị L212, Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Văn L1, Lê Thị P, Nguyễn Trúc L212, Nguyễn Thảo A hai lần để xét xử, nhưng những người này đều vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ vào Điều 227 BLTTDS xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

[4]. *Xét về điều luật áp dụng*: Việc giao dịch này trước khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu luật do đó áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật chi tiết để giải quyết là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập về tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Do đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] *Xét về nội dung vụ kiện*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là cha mẹ ông T cho năm 1994, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 với diện tích 5.200m^2 (trong đó: đất thổ cư 300m^2, đất trồng cây lâu năm 1.000m^2, đất trồng lúa 3.900m^2), tại thửa số 0718, 0724 tọa lạc tại ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ngày 24/02/2000 ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Mười, diện tích ngang 46m x dài 174m với giá 27 chỉ vàng 24k, hai bên có lập giấy tay. Năm 2009 bà L nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Bông là vợ ông Nguyễn Văn Mười (hiện nay đã chết) phần đất diện tích ngang 45m x dài 174m, các bên lập giấy tay chuyển nhượng trực tiếp giữa bà Bông, bà L với ông T.

Tại *Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2009 thể hiện*: Ông T có sang cho bà L phần đất ngang 45m x dài 174m, tổng diện tích là 7.830m^2 với giá 42 chỉ vàng 24k, bà L đã giao đủ vàng cho bà Bông và bà L nhận đất quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay (BL 118), có xác nhận của chính quyền địa phương là ông Nguyễn Trung Dũng – Trưởng ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời. Do khi chuyển nhượng thì bà L biết diện tích đất này ông T còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa chuyển sang ông Mười và bà Bông nên mới yêu cầu ông T trực tiếp làm giấy với bà L thì bà mới đồng ý chuyển nhượng, sau đó bà Bông mướn lại ông T trực tiếp làm giấy với bà L và cho ông T 02 chỉ vàng 24k.

Mặt khác, bà Nguyễn Trúc Linh là con ông Nguyễn Văn Mười và Lê Thị Bông (đã chết) biết việc cha mẹ bà sử dụng phần đất chuyển nhượng ngang 46m x dài hơn 170m, tứ cận hậu giáp 3 Hùng, một bên giáp 8 Lòng, một bên giáp ông B, mặt tiền giáp lộ. Thời gian mẹ bà là bà Bông sống chung với bà thì có chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà L với giá 42 chỉ vàng 24k, việc làm giấy tờ là yêu cầu ông T trực tiếp làm giấy với bà L vì việc chuyển nhượng giữa cha mẹ bà và ông T chưa chuyển tên quyền sử dụng, việc nhờ ông T làm giấy với bà L có cho ông T 02 chỉ vàng 24k (BL 44).

Hơn nữa, người làm chứng là ông Nguyễn Trung Dũng – trưởng ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời xác định ông có ký xác nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2009, có mặt ông T, bà Bông và bà L. Theo ông biết từ khi bà L chuyển nhượng đất thì quản lý, sử dụng

ban bờ, lên liếp để làm ruộng đến nay ông T không ngăn cản hay có ý kiến gì (BL 198).

Tại biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Văn Định, bà Huỳnh Thị Dung là người chứng kiến việc ông T sang đất cho bà L thể hiện: ông bà biết ông T có chuyển nhượng đất cho ông Mười diện tích ngang 46m x dài 174m, sau đó ông Mười chuyển nhượng lại cho bà L đo đạc chỉ còn ngang 45m x dài 174m, có làm giấy tay, phía ông Mười yêu cầu ông T ký tên vào giấy chuyển nhượng đất với bà L thì ông T yêu cầu đưa 02 chỉ vàng 24k ông T mới ký (BL 13, 196).

Do đó, mặc dù ông T, bà O cũng như các con ông T chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông Mười 03 công đất ruộng với diện tích 3.900m^2 còn đất vườn và đất ở không chuyển nhượng cũng như không thừa nhận 02 Giấy chuyển nhượng đất mà bà L cung cấp không phải ông ký. Nhưng lời trình bày của bà L phù hợp với hai giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Mười năm 2.000 cũng như giữa ông T với bà L năm 2009 và xác nhận của những người làm chứng cũng như tại ***Kết luận giám định số 2482/C09B ngày 14/6/2021 của Phân viện KHHS tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận***: Chữ ký dạng viết "T" dưới mục: "Bên sang đất" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là do cùng một người viết ra. Quá trình bà L sử dụng từ năm 2009 đên nay, bà đã ban bờ, vườn xuống để trồng lúa, gia đình ông T sống cập bên điều biết việc này và không có ngăn cảng, chứng tỏa gia đình ông T đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà L.

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định vào ngày 13/02/2009 giữa ông T và bà L có sang nhượng phần đất diện tích 7.830m^2 với giá 42 chỉ vàng 24k trên thực tế có xãy ra (theo đo đạc là 7.490.3m^2). Do đó, bà L yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L với diện tích 7.490.3m^2 ngày 13/02/2009 là có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận. Bà L không cần thiết buộc ông T làm thủ tục sang tên cho bà theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất mà bà L được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét về yêu cầu của bị đơn: Như đã nhận định ở phần trên xét thấy yêu cầu của bị đơn không có căn cứ nên không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải giao lại phần đất là 1.355,9m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư còn lại đất trồng cây lâu năm).

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông B, về việc buộc bà L trả lại phần đất diện tích 2.240,9m^2 thì thấy rằng: tại bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp

của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Cà Mau, xác định, diện tích đất tranh chấp 7.490.3m^2 (trong đó có diện tích đất 2.204,8m^2 mà ông B cho rằng của ông B) đều nằm trong thửa đất 718, 724 mà hai thửa đất này người được Nhà nước cấp quyền sử dụng là ông Nguyễn Văn T, còn đất của ông Nguyễn Văn B có diện tích 10.400m^2 nằm trong thửa 717, 719, 722 (BL 75). Hơn nữa, diện tích đất tranh chấp này bà L đã quản lý, sử dụng ban bờ làm ruộng từ năm 2009 đến ngày tranh chấp nhưng ông B cũng không có ý kiến hay ngăn cản gì. Do đó, không có căn cứ cho rằng diện tích đất 2.204,8m^2 mà ông B cho rằng của ông B bị bà L lấn chiếm, sử dụng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông B.

[7] *Xét về chi phí tố tụng*: Trong quá trình tiến hành tố tụng nguyên đơn có xuất ra các khoản chi phí tố tụng như sau: Tiền đo đạc là 8.400.000 đồng, tiền thẩm định và định giá là 1.600.000 đồng, tiền trích lục hồ sơ là 300.000 đồng. Tổng các khoản là 10.500.000 đồng. Do nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Đối với bị đơn và người có yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là phù hợp với Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét về án phí: Áp dụng Điều 147 BLTTDS và Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giãm án phí, lệ phí Tòa án. Do nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận nên không phải chịu án phí có giá ngạch. Đối với bị đơn yêu cầu không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, đối với ông B yêu cầu nguyên đơn trả lại tài sản là đất không được chấp nhận nên ông B phải chụi án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c Điều 39, điểm g Điều 40 Điều 186, Điều 227, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166 BLTTDS, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 689, Điều 697, Điều 698 Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, BLDS 2005; Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 NQ 326/NQ-UBTVQH, ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn , giãm, thu , nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mỹ L, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Mỹ L ngày 13/02/2009 với diện tích 7.490.3m^2. Phần đất tại thửa 718 và

725 tờ bản đồ số 5 thành lập năm 1993 tại ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. (kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 09/12/2019 của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần Văn Thời). Bà L có quyền đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Đỗ Thị Mỹ L giao lại phần đất vườn và đất thổ cư có tổng diện tích là 1.355,9m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn B, về việc yêu cầu bà L trả lại cho ông B phần đất diện tích 2.204,8m^2 tọa lạc tại ấp Sào Lưới B, xã Khánh B Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại tiền chi phí tố tụng cho nguyên đơn bà Đỗ Thị Mỹ L là 5.250.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại tiền chi phí tố tụng cho nguyên đơn bà Đỗ Thị Mỹ L là 5.250.000 đồng.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án mà ông T và ông B chậm trả số tiền nói trên thì hàng tháng ông B và ông T còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 468 BLDS, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Về án phí sơ thẩm: Án phí sơ thẩm nguyên đơn không phải nộp, nguyên đơn có dự nộp trước 3.915.000 đồng, theo biên lai số 0002670 ngày 16.9.2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, nay được hoàn lại toàn bộ. Buộc ông Nguyễn Văn T phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, ông T có dự nộp trước là 2.251.000 đồng theo biên lai thu số 0003278 ngày 20.02.2020 được chuyển sang thu đối trừ phần còn lại được hoàn lại cho ông T. Ông Nguyễn Văn B phải nộp án phí sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, ông B có dự nộp trước là 2.200.000 đồng theo biên lai thu số 0003436 ngày 16.03.2020 được chuyển sang thu đối trừ phần còn lại được hoàn lại cho ông B.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, bà O, bà T có quyền kháng án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng chị D, chị L212, H, L1, bà P, L212, A vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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 6,7,9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Từ Thanh Nhung