

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ D, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 100/2022/DS-ST

Ngày: 30 - 6 - 2022

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiền

Ông Nguyễn Ngọc Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 và ngày 30 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ D xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1958; Cư trú tại: Ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th: Ông Hồng Ngọc A – Luật sư tại Công ty Luật Hợp Danh T Ng T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: Số 158, đường H B, phường 3, thành phố B L, tỉnh Bạc Liêu (có mặt);

- Bị đơn: Ông Đặng Hoàng B, sinh năm 1947; Cư trú tại: Ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Bùi Thị M, sinh năm 1948 (có mặt);

- + Ông Đặng Văn L, sinh năm 1973 (có mặt);
- + Bà Nguyễn Thúy Ng, sinh năm 1976 (vắng mặt);
- + Chị Đặng Nhật Th1, sinh năm 1996 (vắng mặt);
- + Chị Đặng Phong Th2, sinh năm 1998 (vắng mặt);
- + Chị Đặng Nguyễn Th3, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Ng, Nhật Th1, Phong Th2, Nguyễn Th3: Ông Đặng Văn L, sinh năm 1973 (có mặt);

- + Ông Đặng Hoàng Ngh, sinh năm 1971 (vắng mặt);
- + Bà Bùi Thị L1, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- + Chị Đặng Thị L2, sinh năm 1991 (vắng mặt);
- + Anh Huỳnh Tiến L3 (vắng mặt);
- + Chị Đặng Kiều L4, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- + Anh Ngô Hữu C (vắng mặt);
- + Anh Đặng Hoàng Đ, sinh năm 2005 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của anh Đ: Ông Đặng Hoàng Ngh và bà Bùi Thị L1 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Bà Phạm Thị Th trình bày: Vào năm 1987, ông Đặng Hoàng B có chuyển nhượng thành quả lao động hết phần đất địa nước ngọt, khoảng 12 công tầm 3m cho bà Phạm Thị Th. Thời điểm chuyển nhượng ông Bé đã đào kênh ngang 2m, sâu 2 lớp đá, bao chu vi 4 cạnh hết phần địa nước ngọt, giá nhận chuyển nhượng là 300 gạ lúa. Đến năm 1991, bà Th đã giao đủ số lúa trên cho ông B, ông B đã tiến hành giao toàn bộ phần đất trên cho bà Thanh sử dụng vào năm 1987, khi chuyển nhượng không làm hợp đồng giấy tờ, chỉ bằng lời nói vì lúc này bà chung sống như vợ chồng với ông B, ông B là người trực tiếp chỉ phần đất cho bà canh tác, việc bao chu vi riêng là do bà mượn người khác làm có sự chỉ ranh giới của ông B, diện tích 12 công tầm 3m cũng do ông B nói chứ bà Th không rõ diện tích chỉ biết hết vị trí như hiện nay bà sử dụng, bà và ông B có thỏa thuận bà trồng lúa, ông B hưởng cá. Đến năm 1994, chuyển dịch sang làm ruộng thì bà có đưa cho ông B số tiền 2.700.000 đồng để ông B chấm dứt không

hường cá nửa mà giao hết đĩa cá lại cho bà. Năm 1991, bà Th có cất nhà lá ở, vị trí cất nhà ngày cấp ranh đất còn lại của ông B, mặt bên thì cấp ranh với đất của ông H, việc bà cất nhà ở ông B hay bà M không có ý kiến phản đối gì, bà M cũng biết việc bà nhượng đất của ông B và không phản đối để cho bà ở đến nay. Sau này chuyển dịch sang nuôi tôm vào năm 1994, xáng mức mức sông kênh Ngã Tám nên bà chuyển nhà ra mặt tiền cất nhà như hiện nay. Bà có nhiều lần yêu cầu ông B tách quyền sử dụng đất nhưng chỉ hứa hẹn chứ không thực hiện.

Nay bà Th yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ D giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 20.866,3m², tại thửa số 298, tờ bản đồ 02 vào năm 1987 là hợp pháp để bà được cấp quyền sử dụng đất (bà Th thay đổi yêu cầu khởi kiện so với ban đầu là 15.050m²). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B về việc ông B đòi lại diện tích đất chuyển nhượng dư.

** Ông Đặng Hoàng B trình bày:* Vào năm 1980, ông chung sống như vợ chồng với bà Th, cuộc sống vất vả nên ông cũng trực tiếp canh tác đất cùng bà Th, đến năm 1987 thì chuyển nhượng diện tích đất cho bà Th 10 công tầm 3m. Ông đã chung sống với bà Bùi Thị M từ năm 1968, đến năm ông chung sống với bà Th thì ông đi lại chung sống với hai người và tới lui hai nhà vì lúc này chỉ canh tác đất với bà Th chứ bà Th chưa cất nhà riêng trên đất. Năm 1991, bà Th có cất nhà lá như vị trí bà Th trình bày và ông cũng có tới lui sinh sống ở nhà này.

Về nguồn gốc phần đất của cha mẹ ông là ông Đặng Văn N và bà Phạm Thị Kh để lại cho ông. Cha mẹ ông mất năm 1970 có 5 người con, nhưng đã chết hết, các anh chị em của ông đều có đất đai của cha mẹ cho riêng. Năm 1999, ông được nhà nước cấp quyền sử dụng đất diện tích 69.750m², cấp hình thức chụp photograph và kê khai, thời điểm này ông không kê khai đất đã chuyển nhượng cho bà Th vì nghĩ giữa ông và bà Th là người nhà nên sẽ tách quyền sử dụng cho bà Th sau. Giá chuyển nhượng đúng là 300 gia lúa, đưa lúa trong 3 năm từ cuối năm 1987 đến năm 1991, thời gian này ông vẫn cùng canh tác làm lúa với bà Th, khi chuyển nhượng không làm giấy tờ, có chỉ vị trí vì phần đất có sẵn bờ bao riêng, ông có nói diện tích chuyển nhượng là 10 công tầm 3m, nhưng ông B biết diện tích thực tế bà Th sử dụng nhiều hơn là 17 công rưỡi tầm 3m (sau này xáng mức kênh sông Ngã Tám còn khoảng 16 công tầm 3m) nhưng ông cũng không nói bà Th biết diện tích bà đang sử dụng dư so với diện tích ông chuyển nhượng vì nghĩ là vợ mình thì để cho làm. Ông ngừng hẳn việc sinh sống với bà Th khoảng 2-3 năm nay, khi chuyển dịch sang làm ruộng ông vẫn tới lui nhà bà Th, công việc làm nhà, đồ công ông cũng phụ giúp. Năm 1997, bà Th có cho ông mượn số tiền 2.600.000 đồng để thả tôm giống hiện tại chưa trả cho bà Th chứ không có việc bà Th đưa tiền để ông chấm dứt việc sử dụng cá đưa đĩa nước ngọt như bà Th trình bày. Nay ông B thống nhất trả lại số tiền này cho bà Th. Năm 1994, ông ngưng sử dụng cá cũng như hoa lợi lợi tức trên đĩa cá này do chuyển dịch sang làm ruộng.

Nay qua yêu cầu của bà Th, ông B đồng ý công nhận cho bà Th diện tích

ông chuyển nhượng là 10 công tầm 3m, diện tích bằng 12.296m^2 , phần còn lại so với đo đạc thực tế $20.866,3\text{m}^2$ dư ra là $7.906,3\text{m}^2$, trong đó có cả phần đất diện tích địa 1.147,1 m^2 , ông B thống nhất trừ trong diện tích địa cá 63,2 m^2 nằm bên phần đất đã sang nhượng cho bà Th, diện tích địa còn lại là 1.083,9 m^2 ($1.147,1\text{m}^2 - 63,2\text{m}^2$) thì yêu cầu bà Th trả lại cho ông.

* Bà Bùi Thị M trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông B, không ý kiến gì khác. Việc bà Th vào chung sống với ông B như vợ chồng bà đã không thống nhất, việc ông B chuyển nhượng đất cho bà Th bà cũng không đồng ý và không hay biết. Nhưng nay bà thống nhất diện tích ông B chuyển nhượng cho bà Th là 10 công tầm 3m với diện tích là $12.960,0\text{m}^2$, phần còn lại bà yêu cầu trả lại cho bà. Bà rút lại đơn yêu cầu đã nộp ngày 18/3/2021, thời gian bà Th sinh sống bà cũng để cho bà Th ở mà không yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp đòi lại đất nhưng có xua đuổi cự cãi với bà Th, nay nếu Tòa buộc bà trả thành quả lao động cho bà Th thì bà không đồng ý. Đối với quyền sử dụng đất của ông B thì không đi thế chấp vay vốn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thúy Ng, chị Đặng Nhật Th1, chị Đặng Phong Th2, chị Đặng Nguyễn Th3 - ông Đặng Văn L trình bày:

Thống nhất ý kiến của bà Th không trình bày gì thêm.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng Ngh, bà Bùi Thị L1, chị Đặng Thị L2, anh Huỳnh Tiến L3, chị Đặng Kiều L4, anh Ngô Hữu C, đồng thời ông Ngh, bà L1 là người đại diện hợp pháp của anh Đặng Hoàng Đ xác định: Do điều kiện đi lại nên yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và thống nhất ý kiến của ông B, bà M.

* Tại phiên tòa:

- Ông Hồng Ngọc A trình bày: Ông B thừa nhận việc sang nhượng đất cho bà Th không làm giấy tờ nhưng có vị trí, bờ bao riêng, biết đất chuyển nhượng dư nhưng không nói bà Th biết. Lời trình bày của ông B không có cơ sở, mà ông B chuyển nhượng hết cho bà Th hết phần địa nước ngọt. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 8 Điều 2 Quyết định 13-HĐBT ngày 11/02/1989 của Hội đồng Bộ trưởng; khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 129 Bộ Luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông B và yêu cầu của những người liên quan. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông B và bà Th diện tích $20.866,3\text{m}^2$, đất tọa lạc tại ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau là có hiệu lực.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D 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 và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng 129, 236, 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 101 Luật Đất đai và 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hoàng B và bà Phạm Thị Th, công nhận phần đất diện tích 20.866,3m², thửa 298, tờ bản đồ 02 thuộc quyền sử dụng bà Phạm Thị Th. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Hoàng B về việc yêu cầu bà Phạm Thị Th trả lại phần đất chuyển nhượng dư với diện tích 7.906,3m² trong đó có diện tích phần địa nước ngọt. 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 thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng Ngh và bà Bùi Thị L1 - đồng thời là người đại diện hợp pháp của anh Đặng Hoàng Đ; chị Đặng Thị L2, anh Huỳnh Tiến L3, chị Đặng Kiều L4, anh Ngô Hữu C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà Phạm Thị Th yêu cầu công nhận phần đất nhận chuyển nhượng của ông Đặng Hoàng B với diện tích đo đạc là 20.886,3m², ông B có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất chuyển nhượng là 12.960,0m², phần còn lại dư so với đo đạc thực tế là 7.906,3m² thì yêu cầu trả lại cho ông. Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu của bà Th là tranh chấp hợp đồng dân sự cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu của ông B là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất chuyển nhượng là của ông B được cha mẹ tặng cho, đến năm 1987 thì chuyển nhượng cho bà Th một phần trong tổng diện tích đất 69.750m². Năm 1999, ông B kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Đối với diện tích đất chuyển nhượng: Ông B và bà Th đều thống nhất có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, giá trị chuyển nhượng là 300 gia lúa và trả trong ba năm từ năm 1987 đến năm 1991 thì bà Th đã thực hiện việc trả lúa cho ông B xong đồng thời quản lý sử dụng phần đất từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay. Bà Th cho rằng diện tích chuyển nhượng là 12 công tầm 3m là hết diện tích bà đang quản lý sử dụng, ông B hưởng cá trên địa nước ngọt và có chỉ cho bà vị trí đất với bờ bao chu vi riêng cho bà canh tác đến nay, hai bên không thực hiện việc đo đạc mà chỉ nói miệng. Ông B cho rằng chỉ chuyển nhượng 10 công tầm 3m,

phần còn lại là đất dư có diện tích địa cá ông vẫn hưởng chứ không chuyển nhượng. Do các bên thoả thuận chuyển nhượng đất không lập giấy tờ mà chỉ bằng lời nói nên cần chấp nhận sự thừa nhận của ông B về việc có chuyển nhượng cho bà Th diện tích 12.960,0m². Và đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không tuân thủ các điều kiện quy định tại thời điểm giao kết, nhưng các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng xong thể hiện nguyên đơn đã giao đủ số lúa nhận chuyển nhượng và bị đơn đã giao phần đất cho nguyên đơn canh tác sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1987 đến nay. Đồng thời theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.2, mục 2 phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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, đó là: Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: “b3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”. Từ những phân tích và các căn cứ pháp lý nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của bà Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Bé đối với phần đất có diện tích 12.960,0m², thửa 298, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại ấp Ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau là hợp pháp. Vị trí cụ thể phần đất như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Đặng Hoàng B, điểm M3 đo về hướng Bắc gọi là điểm N1, điểm M3N1 bằng 72,20m;

- Hướng Tây giáp kênh Ngã Tám, điểm M4 đo qua hướng Bắc gọi là điểm N2, điểm M4N2 bằng 72,11m;

- Hướng Nam giáp phần đất của ông Đặng Việt H, điểm M3M4 bằng 179,68m;

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Bé cho rằng là diện tích dư (7.906,3m² hiện do bà Th canh tác) là điểm N1N2 bằng 181,91m;

[3.3] Đối với yêu cầu của ông B và bà M: Xét yêu cầu của bà M là ý kiến phản đối yêu cầu của nguyên đơn và cùng với yêu cầu phản tố của ông B nên không phải là yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông B và bà M cho rằng phần đất bà Th quản lý sử dụng dư so với thực tế ông chuyển nhượng đất cho bà Th là 7.906,3m² nên yêu cầu trả lại, trong diện tích đất dư này có phần địa nước ngọt 1.083,9m² (Theo đo đạc thực tế diện tích địa là 1.147,1m², ông B thống nhất trừ trong diện tích 63,2m² nằm bên phần đất đã sang nhượng cho bà Th, diện tích địa còn lại là 1.147,1m² – 63,2m² = 1.083,9m²), xét yêu cầu này của ông B là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, thực tế các bên khi chuyển nhượng đất không làm thủ

tục đo đạc diện tích đất, không xác định thoả thuận phần đất dư với nhau. Mặc dù ông B, bà M biết phần đất chuyển nhượng là dư nhưng không thông báo cho bà Thanh biết mà cùng thống nhất chỉ vị trí đất cho bà Th canh tác ổn định, có bờ bao chu vi riêng so với phần đất còn lại của ông B và bà M. Ngoài ra, ông B và bà M biết khi bà Th cất nhà đầu tiên để sinh sống ổn định trên phần đất cũng là trên phần đất dư này nhưng ông, bà không có ý kiến phản đối hay yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết trả lại đất mà đến khi bà Th yêu cầu ra chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân xã hoà giải và khởi kiện đến Tòa án thì ông bà mới yêu cầu trả đất. Đồng thời bà Th cũng là người nộp thuế đất nông nghiệp phần đất nhận chuyển nhượng và phần đất dư này từ năm 1987 đến nay. Đối chiếu với quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật: “Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản, thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”. Từ đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở công nhận cho bà Th phần đất dư so với diện tích đất chuyển nhượng là $6.822,4\text{m}^2$ (Phần dư theo đo đạc diện tích $7.906,3\text{m}^2$ – phần địa $1.083,9\text{m}^2$ = $6.822,4\text{m}^2$) là phù hợp.

Đối với phần địa cá nước ngọt theo ông B yêu cầu diện tích $1.083,9\text{m}^2$ thì thấy rằng: Bà Th và ông B đều xác định sau khi chuyển nhượng đất cho bà Th vào năm 1987, ông B vẫn hưởng cá trên địa nước ngọt này. Năm 1994 chuyển dịch sang làm ruộng thì ông B ngưng không sử dụng cá hay bất cứ hoa lợi, lợi tức nào trên phần đất địa cá này. Năm 1997, bà Th có đưa cho ông B số tiền 2.700.000 đồng để ông B chấm dứt việc hưởng nguồn hoa lợi cá trên địa nước ngọt, ông B cho rằng năm 1997 bà Th có đưa ông số tiền 2.600.000 đồng là tiền mượn. Việc này không được bà Th thừa nhận, ông B phản đối yêu cầu của bà Th nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh việc ông nhận số tiền 2.600.000 đồng là tiền mượn, thực tế ông cũng đã chấm dứt sử dụng cá và toàn bộ hoa lợi phát sinh từ địa trên phần đất từ năm 1994 mà không có bất cứ sự thoả thuận hay giao kết gì với bà Th. Do đó, cần công nhận phần địa cá này cho bà Th được tiếp tục sử dụng là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, mặc dù ông B cho rằng diện tích đất chuyển nhượng dư $7.906,3\text{m}^2$, nhưng lại không đưa ra được cơ sở chứng minh. Mặt khác, bà Th lại là người trực tiếp quản lý, sử dụng ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1987 đến nay. Nên cần công nhận toàn bộ phần diện tích $7.906,3\text{m}^2$ cho bà Th là phù hợp.

[4] Kiến nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th, thấy rằng: Đề nghị của người bảo vệ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án, án phí và chi phí tố tụng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 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. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông B có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng chi phí tố tụng các đương sự đã nộp tạm ứng là 15.430.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng trên phần yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận với số tiền 5.863.000 đồng, đã nộp và được đối chiếu xong số tiền 8.115.000 đồng. Ông Đặng Hoàng B phải chịu chi phí tố tụng trên yêu cầu phản tố của mình không được Tòa án chấp nhận với số tiền chi phí còn lại sau khi trừ số tiền bà Th phải chịu là 9.567.000 đồng, ông B đã được đối chiếu thanh toán xong số tiền 7.315.000 đồng. Ông B phải nộp tiếp số tiền còn lại 2.252.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Th.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 227; Điều 91; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các điều 236, 688 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 101, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Th.

1.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Th và ông Đặng Hoàng B thiết lập năm 1987 đối với phần đất diện tích 12.960,0m² (Mười hai chín trăm sáu mươi sáu phẩy không mét vuông), tại thửa 298, tờ bản đồ 02, toạ lạc tại ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Đặng Hoàng B, điểm M3N1 bằng 72,20m;
- Hướng Tây giáp kênh Ngã Tám, điểm M4N2 bằng 72,11m;
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Đặng Việt H, điểm M3M4 bằng 179,68m;
- Hướng Bắc giáp phần đất 7.906,3m² hiện do bà Th canh tác, điểm N1N2 bằng 181,91m;

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Th về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Th và ông Đặng Hoàng B với diện tích 7.906,3m², đất toạ lạc tại ấp Mưong Đường, xã Tạ An Khương, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Hoàng B về việc yêu cầu bà Phạm Thị Th trả lại phần đất chuyển nhượng dư trong đó có phần địa cá nước ngọt diện tích 7.906,3m², đất toạ lạc tại ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

3. Công nhận cho bà Phạm Thị Th được quyền sử dụng phần đất có diện tích 7.906,3m², đất toạ lạc tại ấp M Đ, xã T A Kh, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Đặng Hoàng B, điểm N1M2 bằng 42,77m;
- Hướng Tây giáp kênh Ngã Tám, điểm N2M1 bằng 44,33m;
- Hướng Nam giáp phần đất diện tích 12.960,0m² hiện do bà Th canh tác, điểm N1N2 bằng 181,91m;
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Hoài H, điểm M1M2 bằng 183,66m;

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 42/2021 ngày 26/4/2021 và mảnh trích đo địa chính ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ D).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký kê khai theo đúng quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự: Ông Đặng Hoàng B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét tại chỗ: Bà Phạm Thị Th phải chịu 5.863.000 đồng (bà Th đã nộp tạm ứng và thanh toán xong). Ông Đặng Hoàng B phải chịu 9.567.000 đồng, đối chiếu thanh toán xong số tiền 7.315.000 đồng. Buộc ông Đặng Hoàng B

phải có nghĩa vụ nộp số tiền còn lại 2.252.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D để hoàn trả cho bà Phạm Thị Th.

6. Kể từ ngày bà Phạm Thị Th có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành nêu trên, nếu ông Đặng Hoàng B chậm thi hành đối với khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông B còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

7. 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 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.

8. Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Trúc

