TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2025/DS-ST
Ngày: 20-3-2025
"V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trương Thanh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Ông Trương Công Minh

- Thư ký phiên toà*:* Bà Ngô Thị Diễm Quỳnh, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà*:* Ông Dương Phi Cát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 528/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc *"Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2025/QĐXX-ST ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1985.

Bà Trương Thị Tường V, sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 28, đường L, khóm 2, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Trương Thị Tường V tham gia tố tụng tại Toà án là ông Trần Văn T1.

Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1994.

Bà Lê Thị M, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã L, thành phố C, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Kim T2, sinh năm: 1963.

Địa chỉ cư trú: Số 252, đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh C

2. Ông Huỳnh Vĩnh C, sinh năm: 1983.

Địa chỉ cư trú: Số 340, đường Ng, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C 3. Ông Trần Đăng K, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: Số 187, đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh C. (Hiện đang chấp hành án tại trại giam Kênh 7, tỉnh Kiên Giang)

(Ông T1, ông D, bà M có mặt, các đương sự còn lại xin vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:***

Vào năm 2019 vợ chồng ông có cho bà Trần Kim T2 vay số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 05/10/2020, vợ chồng ông có cho ông Trần Đăng K vay số tiền 1.200.000.000 đồng để mua nhà đất, hứa 03 tháng sau sẽ trả nhưng ông K không sử dụng tiền vào việc mua nhà mà tiêu xài cá nhân, không trả tiền như đã cam kết. Đối với số tiền trên, tại bản án hình sự sơ thẩm số 08/2024/HS-ST ngày 01/02/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xác định: Ông Trần Đăng K phạm tội "Lừa đảo, chiếm đoạt tài sản" và số tiền ông K chiếm đoạt của ông là 1.200.000.000 đồng.

Đối với số tiền bà T2 vay, đôi bên thống nhất chốt nợ, bà T2 còn nợ vợ chồng ông số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 02/6/2023, giữa vợ chồng ông với bà T2 lập văn bản thoả thuận, theo đó bà T2 thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất, phần đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 210, diện tích 94.5m^2, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Phần đất trên bà T2 nhận chuyển nhượng từ người khác và đã được điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/5/2017 để trả số nợ trên và khắc phục một phần hậu quả cho ông K.

Ngày 03/8/2023, tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, giữa ông và vợ ông là bà Trương Thị Tường V với bà Trần Kim T2 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có căn nhà cấp 4 là vì đất trên là đất nuôi trồng thuỷ sản, khi xây dựng nhà trên đất không xin phép nên trên giấy chứng nhận chưa ghi nhận căn nhà nhưng thực tế có chuyển nhượng căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông cùng với bà T2 có đến vị trí đất, kiểm tra thực địa, thời điểm đó ông không gặp ông D, bà M sinh sống tại căn nhà và đất trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất ông đã tiến hành các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đã điều chỉnh trang 4 sang cho ông.

Do ông chưa có nhu cầu sử dụng nên khi chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất, ông không sinh sống tại phần đất trên.

Đến tháng 3/2024, ông có đến nhà và đất trên thì phát hiện ông Trần Văn D và bà Lê Thị M ở trên phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà T2 nên ông đã trình báo với chính quyền địa phương nhờ can thiệp nhưng không thành.

Nay vợ chồng ông yêu cầu ông Trần Văn D, bà Lê Thị M trả lại tại sản là nhà và đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23, diện tích đất và nhà ở 94,5m^2 cho vợ chồng ông.

Tại đơn khởi kiện vợ chồng ông có yêu cầu ông D, bà M bồi thường thiệt hại trong thời gian 11 tháng với số tiền 22.000.000 đồng. Tại phiên toà, ông rút lại yêu cầu trên.

Đối với chi phí tố tụng: gồm chi phí ký hợp đồng đo đạc 1.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng, vợ chồng ông tự chịu, không có yêu cầu gì. Ngoài ra, nếu ông D, bà M thống nhất trả lại nhà và đất thì vợ chồng ông hỗ trợ cho ông D, bà M số tiền 40.000.000 đồng để di dời tài sản ra khỏi nhà và đất.

**** Bị đơn bà Lê Thị M trình bày:*** Năm 2018, bà không nhớ rõ thời gian, thông qua giới thiệu của ông Huỳnh Vĩnh C (tên gọi khác Tư Chịa), vợ chồng bà có gặp ông Trần Đăng K đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Khi đặt cọc có làm biên nhận nhưng hiện nay đã bị thất lạc, việc đặt cọc có ông C chứng kiến. Trước khi đặt cọc thì ông K có đưa cho vợ chồng bà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K đứng tên. Đôi bên thống nhất giá chuyển nhượng nhà và đất trên là 380.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc cho ông K 30.000.000 đồng, thời gian sau, bà không nhớ rõ ngày tháng, vợ chồng bà đưa thêm cho ông C số tiền 185.000.000 đồng để nhờ ông C đưa lại cho ông K. Như vậy, tổng số tiền vợ chồng bà trả cho ông K là 215.000.000 đồng. Vợ chồng bà còn nợ lại ông K số tiền 165.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà được tin ông Trần Đăng K bị bắt giam nên chưa trả số tiền 165.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc và trả cho ông K số tiền 215.000.000 đồng thì vợ chồng bà đã vào quản lý nhà đất từ năm 2018 đến nay, đồng thời có xây dựng thêm phần nhà cấp 4 ngang 4,5m x dài 3m, xây dựng kiên cố, số tiền đầu tư để xây dựng khoảng 115.000.000 đồng. Từ khi vợ chồng bà vào ở, vợ chồng bà không thấy ai đến phần đất hỏi thông tin và không biết việc mua bán, sang nhượng phần nhà đất trên.

Bà xác định phần nhà đất trên vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng và quản lý từ năm 2018 đến nay nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hiện trên nhà đất có những người sinh sống gồm Lê Thị M, Trần Văn D, và con ruột của vợ chồng bà là Trần Trọng Phát, sinh năm 2012. Đối với cháu Phát còn nhỏ, sống phụ thuộc vào vợ chồng bà, không có đóng góp gì vào tài sản tranh chấp nên đề nghị Toà án không đưa cháu Phát vào tham gia tố tụng.

Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vợ chồng bà không có yêu cầu gì liên quan đến số tiền đã đầu tư để xây dựng thêm phần nhà phía sau cũng như không có yêu cầu tính công sức bồi đắp gì liên quan đến phần đất trên.

Ông Trần Văn D trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà M, không yêu cầu gì khác.

Bà Trần Kim T2 trình bày tại biên bản làm việc ngày 18/12/2024 như sau: Năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức Phương, bà Đỗ Ngọc Trang phần đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đến ngày 16/5/2017 bà đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, trên phần đất đã có nhà cấp 4 nhưng bà không nhớ rõ là nhà có xây dựng hết phần đất hay không vì bà nhận chuyển nhượng không phải để ở mà để chuyển nhượng lại khi có người trả giá cao hơn. Thực tế bà không có ở trên phần đất trên ngày nào.

Ngày 03/8/2023 bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lại cho ông Trần Văn T1, bà Trương Thị Tường V có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương, giá chuyển nhượng tại hợp đồng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Số tiền trên bà dùng vào việc trả nợ vay mà trước đó bà còn nợ vợ chồng ông T1 300.000.000 đồng và khắc phục hậu quả 100.000.000 đồng cho con bà là ông K.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà đã tiến hành bàn giao nhà và đất cho vợ chồng ông T1, bà V.

Đối với ông Trần Văn D và bà Lê Thị M hiện nay đang ở trên nhà và đất bà đã chuyển nhượng cho ông T1 và bà V, bà không biết lý do vì sao nhưng năm 2022, ông D có đến nhà bà cho bà biết là con bà (ông Trần Đăng K) có vay của ông D 100.000.000 đồng. Từ đó đến nay bà không gặp lại ông D.

Do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông T1 nên bà không còn trách nhiệm gì đối với ông T1 và bà V.

Ông Huỳnh Vĩnh C trình bày tại biên bản làm việc ngày 05/9/2024 như sau: Giữa ông với ông K, ông D, bà M có mối quan hệ quen biết từ trước. Trong quá trình quen biết thì ông có biết được thông tin là ông K cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và ông D, bà M cũng đang tìm quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng. Do đó, ông có giới thiệu cho ông K gặp ông D và bà M để đôi bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời gian giới thiệu ông không nhớ chính xác.

Sau khi các bên gặp nhau, ông K, ông D và bà M thống nhất ông K sẽ chuyển nhượng cho ông D và bà M phần đất trên với giá 380.000.000 đồng và đôi bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực. Giấy chuyển nhượng trên theo ông được biết thì ông D và bà M giữ. Ngay sau khi làm

giấy tay, ông D và bà M đã đưa trực tiếp cho Khoa số tiền 30.000.000 đồng là tiền đặt cọc để chuyển nhượng phần đất trên. Việc giao tiền đặt cọc có sự chứng kiến của ông.

Sau khi ông D và bà M đưa cho ông K 30.000.000 đồng, mấy ngày sau (ông không nhớ chính xác), ông D và bà M có trực tiếp đưa cho ông số tiền 185.000.000 đồng nhờ ông đưa lại cho ông K (Việc ông D, bà M nhờ ông nhận và giao lại 185.000.000 đồng là vì khi đó ông D, bà M ở trọ gần nhà ông nên nhờ ông chuyển giúp).

Sau khi nhận số tiền trên, ông đã gặp ông K và trực tiếp đưa cho ông K số tiền 185.000.000 đồng. Trước khi ông đưa số tiền trên cho ông K thì ông D và bà M có nói với ông cứ đưa tiền cho ông K, khi nào ông D, bà M gặp ông K thì đôi bên sẽ làm biên nhận sau nên khi đưa tiền cho ông K, giữa ông và ông K không có làm biên nhận giao nhận số tiền trên.

Theo ông được biết thì từ khi đặt cọc, ông D và bà M đã vào sinh sống tại quyền sử dụng đất trên cho đến nay.

Ông Trần Đăng K trình bày tại biên bản làm việc ngày 14/01/2025 như sau:

Phần đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của mẹ ông, bà Trần Kim T2. Do mẹ ông không có nhu cầu sử dụng nên có nói với ông tìm người để chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên, vì lúc đó ông làm ăn bên ngoài, có nhiều mối quan hệ nên việc tìm người nhận chuyển nhượng sẽ thuận tiện hơn.

Giữa ông với ông Huỳnh Vĩnh C có mối quan hệ quen biết nên ông C có giới thiệu ông D, bà M để nhận chuyển nhượng phần đất trên. Sau đó, ông D, bà M có đặt cọc cho ông số tiền khoảng 60.000.000 đồng, đôi bên có làm hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ rõ nhưng có thoả thuận là sau 06 tháng ông D, bà M phải thanh toán số tiền còn lại. Nếu không sẽ mất tiền đặt cọc.

Đối với hợp đồng đặt cọc, trong quá trình điều tra vụ án của ông, Công an tỉnh Cà Mau có khám xét nhà và thu giữ hợp đồng đặt cọc trên.

Ông không có nhận số tiền 185.000.000 đồng từ ông C như ông D, bà M trình bày.

Từ khi nhận tiền cọc đến nay, ông D và bà M không thanh toán thêm khoản tiền nào nên ông D và bà M tự chịu việc mất tiền đặt cọc.

Ngoài ra, quyền sử dụng đất là của mẹ ông nên mẹ ông có quyền đối với phần đất trên.

Do đang bị giam nên xin vắng mặt tại các giai đoạn tố tụng của Toà án.

Để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án, Toà án kết hợp với cơ quan đo đạc cùng chính quyền địa phương đến nhà và đất tranh chấp để tiến hành đo đạc, xem

xét thẩm định tại chỗ nhưng ông D, bà M không đồng ý để Toà án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ.

Đối với biên nhận đặt cọc ông K cho rằng trong quá trình điều tra, Công an tỉnh Cà Mau đang thu giữ của ông. Tại Công văn số 108/PC03 ngày 04/3/2025 của Phòng Cảnh sát kinh tế, Công an tỉnh Cà Mau xác định: Không có thu giữ hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Đăng K với ông Trần Văn D, bà Lê Thị M.

**** Ý kiến của Viện kiểm sát thành phố Cà Mau:*** 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 pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các khoản 2 Điều 26, Điều 35, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 27 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời tài sản trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 22.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ bị đơn di dời tài sản với số tiền 40.000.000 đồng.

Về án phí, 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với ông Huỳnh Vĩnh C, bà Trần Kim T2, ông Trần Đăng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng các đương sự yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với cháu Trần Trọng Phát, sinh năm 2012 là con ruột của ông D và bà M, do cháu còn nhỏ, sống phụ thuộc vào ông bà, không có đóng góp gì vào tài sản tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đưa cháu Phát vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 22.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu trên, thấy rằng: Việc rút lại yêu cầu trên của nguyên đơn không làm bất lợi cho bị

đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút lại yêu cầu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, phần đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và căn nhà trên đất, nhận thấy.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ngày 28/12/2010, ông Ngô Trần Văn Khoa và bà Quách Cẩm Nhiều được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 500438, đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 94,5m^2.

Ông K, bà Nhiều chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Đức Phương và bà Đỗ Ngọc Trang, được điều chỉnh trang 4 vào ngày 04/12/2015.

Sau đó, ông Phương, bà Trang chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim T2. Ngày 16/5/2017, bà T2 được điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà T2 đã được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T2 là người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất trên.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai thì: "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này".

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định: "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...".

Đối chiếu với quy định trên, bà T2 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T2 được quyền chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà V.

- Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T2 với ông T1 và bà V, nhận thấy: Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 với ông T1, bà V có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương nên hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

- Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, nhận thấy: Việc bà T2 thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà V dựa trên tinh thần tự nguyện, không ai bị ép buộc, khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên.

- Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy: Mặc dù tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông T1 và bà T2 xác định thực tế giá chuyển nhượng là 400.000.000

đồng, việc các bên đương sự thừa nhận giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng là chứng cứ không cần phải chứng minh nên có cơ sở xác định giá chuyển nhượng đối với phần đất trên là 400.000.000 đồng.

- Về hình thức thanh toán: Tại hợp đồng, các bên thống nhất phương thức thanh toán là tiền mặt. Lẽ ra, vợ chồng ông T1 phải thanh toán tiền mặt cho bà T2 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên thống nhất thay vì trả tiền mặt thì số tiền trên sẽ được cấn trừ một phần dùng vào việc trả số nợ 300.000.000 đồng cho bà T2 còn nợ trước đó và một phần dùng vào việc khắc phục hậu quả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng, đây là sự tự nguyên thoả thuận của đương sự, không ai bị ép buộc, phù hợp quy định pháp luật.

Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T1, bà V là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với việc ông D, bà M cho rằng đã giao số tiền cọc 30.000.000 đồng cho ông K và đưa số tiền 185.000.000 đồng cho ông C nhờ ông C giao lại cho ông K để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông bà có quyền đối với nhà đất trên. Nhận thấy, theo quy định của Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ phát sinh hiệu lực khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông D, bà M chỉ đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, phần đất trên bà T2 mới là người có quyền sử dụng đất và có quyền quyết định đối với phần đất còn ông K không có quyền đối với phần đất trên.

- Đối với căn nhà trên đất, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nhận nhà nhưng các đương sự đều thống nhất khi vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T2 và khi ông D, bà M đặt cọc cho ông K để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất đã có nhà cấp 4.

Ông D, bà M cho rằng có xây thêm nhà sau với chiều ngang 4,5m x dài 3m, tổng số tiền xây dựng khoảng 115.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi Toà án kết hợp với chính quyền địa phương, cơ quan chuyên môn để đo đạc, thẩm định tài sản tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án, ông bà không đồng ý để đo đạc, thẩm định nên không có cơ sở xác định ông D, bà M có xây dựng thêm diện tích nhà như ông D, bà M trình bày hay không.

Mặt khác, ngoài lời trình bày trên, ông bà không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình.

Với những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với việc xem xét tính công sức bồi đắp phần đất tranh chấp: Vợ chồng ông D, bà M không yêu cầu tính công sức bồi đắp phần đất tranh chấp, việc ông bà không yêu cầu tính công sức bồi đắp là nhỏ hơn so với ý kiến của ông bà về

việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã giải thích cho ông D, bà M về quyền trên nhưng ông bà không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Đối với số tiền ông D, bà M đặt cọc cho ông K cũng như số tiền ông D, bà M giao cho ông C để nhờ ông C giao lại cho ông K và việc xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc. Do các đương sự không đặt ra yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[6] Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ di dời của vợ chồng ông T1, bà V. Ông T1, bà V hỗ trợ cho ông D, bà M số tiền 40.000.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí ký hợp đồng đo đạc 1.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 400.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và không yêu cầu bị đơn trả lại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Do đó, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 202 Luật Đất đai;

Điều 166 Bộ luật Dân sự;

Khoản 1 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T1, bà Trương Thị Tường V về việc:

Buộc ông Trần Văn D, bà Lê Thị M di dời tài sản trả lại phần đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và toàn bộ diện tích căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn T1, bà Trương Thị Tường V về việc buộc ông Trần Văn D, bà Lê Thị M bồi thường thiệt hại 22.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà V về việc hỗ trợ cho ông D, bà M số tiền 40.000.000 đồng, tiền di dời tài sản ra khỏi nhà và đất thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (chưa nộp).

Ông T1, bà V phải chịu án phí 2.000.000 đồng. Ngày 26/7/2024, ông T1, bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 8.500.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009133 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ, ông bà được nhận lại 6.500.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bản án 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, 7a 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Trương Thanh Quốc