TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 65/2024/DS-ST.
Ngày: 01/7/2024.
V/v: "Tranh chấp QSD đất và tranh chấp HĐCN QSD đất".

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn A**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành T

2. Bà Phạm Hồng G

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Đỗ Thị Mộng T1** – Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*:** Bà **Trần Phương T2** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 5 năm 2024 và ngày 01 tháng 7 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 266/2022/TLST–DS, ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2024/QĐST–DS ngày 17 tháng 4 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 36/2024/TB-TA ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 39/2024/TB-TA ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Danh M,** sinh năm 1960 và bà **Thị B,** sinh năm 1955 (đều có mặt).

Địa chỉ: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Danh M:* Ông **Mai Tấn T3** – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Thị Mỹ D,** sinh năm 1973 và anh **Danh T4,** sinh năm 1998 (đều có mặt).

Địa chỉ: khu phố Thị Tứ, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Danh S, sinh năm 1986 (con ông Danh M, bà Thị B – vắng mặt).

3.2. Anh Danh T5, sinh năm 1995 (con ông Danh M, bà Thị B – có mặt).

3.3. Chị Thị D1, sinh năm 1990 (con ông Danh M, bà Thị B – có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Chị Thị Thu H, sinh năm 2001 (con bà Thị Mỹ D – có mặt).

Địa chỉ: khu phố Thị Tứ, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ông Danh Q, sinh năm 1980 và bà Thị A1, sinh năm 1988 (Đều có mặt).

Địa chỉ: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh K. chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Ông Danh N, sinh năm 1970 (có mặt) và bà Thị L, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố Thành Công, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI D VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Danh M và bà Thị B trình bày như sau:*

Cha của ông Danh M là ông Danh Mon và mẹ là bà Thị Xiêm có khai phá được một diện tích đất khoảng 27 công tầm 03m, khi ông Mon và bà Xiêm qua đời thì toàn bộ diện tích đất trên thừa kế lại cho ông Danh M. Khi có chủ trưởng của nhà nước thì ông Danh M đưa toàn bộ phần đất vào tập đoàn, đến khi tập đoàn giải thể thì ông Danh M được nhà nước cấp lại là diện tích khoảng 09 công tầm 3m bằng 11,664m^2 đất tọa lạc tại: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Ngày 11/01/1994 ông M được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất số B03450 (Bìa xanh), đến ngày 01/04/2004 được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 với tổng diện tích được cấp là 8.450m^2 (Trong đó: Thửa 281 có diện tích là 3.250m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 01 và thửa 79 có diện tích là 5.200m², tờ bản đồ số 03).

Đến khoảng năm 1994 đến 1995 vì hoàn cảnh gia đình quá khó khăn nên ông Danh M chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thị Mỹ D và ông Danh Rứt một phần diện tích đất ước tính khoảng 4.450m^2, nhưng vợ chồng bà D, ông Rứt đã chiếm toàn bộ đất còn lại khoảng hơn 4.000m^2 của gia đình ông M. Đã nhiều năm qua gia đình ông Danh M đã yêu cầu vợ chồng Danh Rứt, bà Thị Mỹ D phải trả cho ông phần đất bị chiếm nói trên nhưng vợ chồng Danh Rứt và bà Thị Mỹ D cố tình không trả.

Tại phiên tòa hôm nay ông Danh M và bà Thị B yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Thị Mỹ D và các con của bà D, ông Rứt phải trả lại cho ông bà phần đất khoảng 04 công tầm 03m, có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023; phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 được UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/04/2004.

** Theo đơn phản tố đề ngày 23/01/2024 và tại phiên tòa bị đơn bà Thị Mỹ D trình bày như sau:*

Trước đây vào năm 1994 vợ chồng bà Thị Mỹ D và ông Danh Rứt có nhận chuyển nhượng của ông Danh M, sinh năm 1960 và bà Thị B, sinh năm 1955 thửa đất diện tích 04 công tầm 03m; đất tọa lạc tại: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 9,5 chỉ vàng 24kara. Khi mua bán hai bên chỉ Giấy sang đất ruộng đề ngày 26/11/1994. Phần đất này nằm trong diện tích 8.450m²

gồm 02 thửa: thửa số 79 có diện tích là 5.200m² đất lúa, tờ bản đồ số 03 và thửa số 281 có diện tích là 3.250m² đất 02 vụ lúa, tờ bản đồ số 01, cùng tọa lạc tại ấp Thành Công (nay là khu phố Sơn Thịnh), thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận QSD đất số V976482, ngày 1/04/2004 do Danh M đứng tên. Vợ chồng bà D đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông M và bà B, đồng thời nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và sử dụng đất cho đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được đất vợ chồng bà D canh tác ổn định cho đến nay. Năm 2014 ông Danh Rứt chết thì giữa bà D và vợ chồng ông Danh M xảy ra tranh chấp. Sự việc tranh chấp kéo dài đến ngày 24/6/2019 thì được UBND thị trấn Sóc Sơn tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Danh M và bà Thị B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất buộc bà Thị Mỹ D và anh Danh T4 phải trả lại cho ông M, bà B phần diện tích đất hơn 4.000m^2 tại thửa đất số 79 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482, đất toạ lạc tại: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thì bà Thị Mỹ D yêu cầu như sau:

- Bà Thị Mỹ D yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/1994 giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức (được thể hiện dưới hình T4: "GIẤY XANG ĐẤT RUỘNG" ngày 26/11/1994 lập giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức).

- Bà chỉ nhận phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Danh M và bà Thị B là 04 công tầm lớn (tương đương với diện tích là 5.184m^2). Phần đất còn lại nếu dư bà D đồng ý trả lại ông Danh M và bà Thị B bằng giá trị theo định giá mà Tòa án đã tiến hành định giá.

- Bà Thị Mỹ D yêu cầu Tòa án buộc ông Danh M và bà Thị B cùng các con phải có nghĩa vụ sang tên, tách thửa quyền sử dụng đất cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước đây.

- Sau khi quyết định, bản án có hiệu lực bà đồng ý giao trả cho ông M, bà B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M.

** Bị đơn anh Danh T4 trình bày:* Anh Danh T4 thống nhất với lời trình bày của bà Thị Mỹ D, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thị D và anh Danh T5 trình bày:* Chị Thị D và anh Danh T5 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Danh M, bà Thị B và không có ý kiến bổ sung gì thêm. Yêu cầu gia đình bà D phải trả lại phần đất dư thì gia đình anh chị sẽ chuyển tên cho bà Thị Mỹ D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thị Thu Hà trình bày:* Chị Thị Thu Hà thống nhất với ý kiến trình bày của bà Thị Mỹ D và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Q và bà Thị A1 trình bày như sau:* Trước đây vợ chồng ông Q và bà Thị A1 có nhận chuyển nhượng của ông Danh R và bà Thị Mỹ D một phần đất khoảng 10 công (mua được khoảng mười mấy năm, không nhớ rõ). Phần đất này khi nhận chuyển nhượng từ ông Danh Rức và bà Thị Mỹ D thì vợ chồng ông bà đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Hiện phần đất này vợ chồng ông đang quản lý sử dụng và đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất.

Vợ chồng ông Q và bà A nhận chuyển nhượng phần đất này là đất của vợ chồng ông Danh R và bà Thị Mỹ D (chuyển nhượng khi ông Rức và bà D có giấy chứng nhận QSD đất), không liên quan gì đến phần đất của ông Danh M đang khởi kiện bà Thị Mỹ D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Những và bà Thị Lư trình bày như sau:*

Bà Thị Lư là em ruột của ông Danh M, ông Danh N là chồng của bà Thị L. Trước đây vào ngày 22/10/1990 ông Danh M có sang nhượng cho vợ chồng bà phần đất có diện tích là 03 công tầm 3m với số tiền là 300.000 đồng. Đến ngày 09/10/1995 thì ông Danh M tiếp tục chuyển nhượng thêm cho vợ chồng bà phần đất có diện tích là 2,5 công tầm 3m, giá chuyển nhượng 01 công là 03 chỉ vàng 24 kara. Hai phần đất

trên nằm sau hè nhà của ông Danh M và tọa lạc tại khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng bà đã thanh toán đầy đủ số tiền và số vàng cho phía ông Danh M và nhận đất để canh tác. Đồng thời trước đây cha mẹ bà có chia cho bà một phần đất có diện tích là 03 công tầm 3m, khi mua thêm phần đất 5,5 công tầm 3m của ông Danh M thì tổng phần đất vợ chồng bà quản lý sử dụng khoảng 8,5 công tầm 3m (đất liền kề nhau). Thời gian gần đây do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Danh Q và bà Thị A phần đất có diện tích khoảng 05 công tầm 3m (đã có giấy chứng nhận QSD đất), phần đất còn lại của bà khoảng 03 công tầm lớn thì hiện nay vợ chồng đang cố cho vợ chồng ông Danh Q, bà Thị A. Phần đất cố cho vợ chồng ông Quận, bà Thị Anh thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01, diện tích là 3.250m^2 nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số V976482 ngày 01/04/2004 đứng tên ông Danh M mà hiện nay các bên đang tranh chấp (phần đất này là phần đất mà ông M đã chuyển nhượng cho bà năm 1995).

Như vậy ông Danh M đã chuyển nhượng cho bà Thị Mỹ D phần đất thuộc thửa 79 và chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất thuộc thửa số 281 vào năm 1995. Thời điểm đó giấy chứng nhận QSD đất bà Thị Mỹ D (chị dâu) giữ. Vợ chồng bà nhiều lần yêu cầu ông Danh M làm thủ tục sang tên nhưng phía gia đình ông Danh M cố tình gây khó khăn nên không thể sang tên được. Hiện nay phía vợ chồng ông Danh M đang khởi kiện đối với bà Thị Mỹ D để đòi lại giấy chứng nhận QSD đất và đòi lại phần đất thuộc thửa đất số 281 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu ông Danh M và bà Thị B có khởi kiện bổ sung đối với vợ chồng bà về phần đất 2,5 công này thì ông bà sẽ có đơn khởi kiện sau. Đồng thời xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của vụ án này tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm (nếu có) do hoàn cảnh khó khăn, hiện nay vợ chồng tôi đang bị bệnh, không có thời gian tham dự tại Tòa án.

* Tình tiết các đương sự thống nhất: Các đương sự thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023 của TAND huyện Hòn Đất, Tờ trích đo địa chính số 122-2023 ngày 26/12/2023, Tờ trích đo địa chính số 123-2023 ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và kết quả thẩm định giá của

Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá miền nam để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá lại phần đất đang tranh chấp.

* Ý kiến phát biểu của Vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Danh M: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Danh M, buộc bà Thị Mỹ D và các con của bà D, ông Rứt phải trả lại cho ông bà phần diện tích theo đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023; phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 được UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/04/2004.

** Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội D vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh M về việc yêu cầu buộc bà Thị Mỹ D cùng các con phải trả lại cho ông Danh M phần đất có diện tích khoảng 04 công tầm 3m tại thửa đất số 79, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 976482, đất toạ lạc tại: Khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Bởi lẽ phần đất đang tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023; phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 được UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/04/2004 đứng tên ông Danh M thì vào năm 1994 phía ông Danh M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Danh R và bà Thị Mỹ D, phía ông Danh M và bà Thị B đã nhận đủ số vàng

là 9,5 chỉ vàng 24 kara và đã giao phần đất có diện tích 04 công tầm 3m, tương đương với diện tích là 5.184m^2 và giao cả giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho phía ông Rức và bà D quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Đồng thời tại phiên tòa hôm nay phía ông Danh M, bà Thị B cùng các con đều thừa nhận phần đất có diện tích là 3.250m² đất 02 vụ lúa, tại thửa số 281, tờ bản đồ số 01 vào năm 1995 đã chuyển nhượng cho bà Thị Lư. Như vậy yêu cầu khởi kiện của ông Danh M và bà Thị B là không có căn cứ để được chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của bà Thị Mỹ D về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/1994 giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh R (được thể hiện dưới hình T4: "GIẤY XANG ĐẤT RUỘNG" ngày 26/11/1994 lập giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức). Nhận thấy, vào năm 1994 giữa ông Danh M, bà Thị B có chuyển nhượng cho ông Danh Rức (chồng của bà Thị Mỹ D) 01 thửa đất diện tích 04 công tầm 3m; đất tọa lạc tại: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 9,5 chỉ vàng 24kara. Khi mua bán hai bên có lập tờ Giấy sang đất ruộng ngày 26/11/1994. Phía ông Danh M và bà Thị B đã nhận đủ số vàng trên và đã giao phần đất có diện tích 04 công tầm 3m, tương đương với diện tích là 5.184m^2 (đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023). Việc chuyển nhượng này được các đương sự thừa nhận. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/1994 giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh R (được thể hiện dưới hình T4: "GIẤY XANG ĐẤT RUỘNG" ngày 26/11/1994 lập giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức). Do phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.368,6m^2, phần chuyển nhượng có diện tích là 5.184m^2 nên phía bà Thị Mỹ D phải có trách nhiệm hoàn lại phần diện tích vượt quá theo kết quả định giá. Cụ thể: 5.368,6m^2 - 5.184m^2 = 184,6m^2 x 120.000 đồng/m^2 = 22.152.000 đồng. Tại phiên tòa phía bà D đồng ý thanh toán lại số tiền này cho phía ông Danh M và bà Thị B nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà Thị Mỹ D.

Từ những cơ sở trên đề nghị HĐXX xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Danh M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thị Mỹ D. Công nhận phần đất có

diện tích đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023 cho bà Thị Mỹ D tiếp tục quản lý, sử dụng. Phần đất tọa lạc tại khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Danh M và bà Thị B cùng các con phải có nghĩa vụ sang tên, tách thửa quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M cho bà Thị Mỹ D đối với phần đất có diện tích là 5.368,6m^2 nêu trên. Trường hợp phía bị đơn và các con không làm thủ tục sang tên cho bà Thị Mỹ D thì bà D được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Buộc bà Thị Mỹ D phải trả cho ông M, bà B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M sau khi đã làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chi phí đo đạc, định giá theo quy định của pháp luật. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Danh M và bà Thị B khởi kiện yêu cầu bà Thị Mỹ D và các con phải trả lại phần đất có diện tích khoảng hơn 4.000m^2, tại thửa số 79 theo giấy chứng nhận QSD đất số V 976482 đứng tên hộ ông (bà) Danh M, phần đất toạ lạc tại: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Phía bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 26/11/1994. Xét thấy đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Danh Son đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hòn Đất và bà Thị Lư có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội D vụ án: Theo lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử (HĐXX) có cơ sở xác định như sau: Vào năm 1994 nguyên đơn ông Danh M và bà Thị B có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Danh Rức (Danh Rứt) và bà Thị Mỹ D phần đất có diện tích khoảng 04 công tầm 3m (tương đương diện tích là 5.184m^2), tại thửa số 79, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận QSD đất số V976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 cấp cho hộ ông bà Danh M (đã đổi giấy từ sổ xanh sang sổ đỏ). Đất tọa khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Khi chuyển nhượng các bên có lập GIẤY XANG ĐẤT RUỘNG" vào ngày 26/11/1994, phía gia đình ông Danh M đã nhận đủ số vàng là 9,5 chỉ vàng 24kara và giao đất cùng bản chính giấy chứng nhận QSD đất số V976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 trên cho gia đình ông Danh Rứt, bà Thị Mỹ D quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Theo giấy chứng nhận QSD đất trên còn lại thửa đất số 281, có diện tích 3.250m² đất lúa, tờ bản đồ số 01; phía ông Danh M cho rằng phía bà Thị Mỹ D đang quản lý sử dụng phần đất này và chuyển nhượng cho ông Danh Quận và bà Thị Anh nên các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Danh M và bà Thị B về yêu cầu bà Thị Mỹ D và các con của bà D phải trả lại phần đất có diện tích khoảng 04 công tầm 3m (tương đương diện tích 5.200m² đất lúa), tại thửa số 79, tờ bản đồ số 03 nằm trong giấy chứng nhận QSD đất V976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 cấp cho hộ ông bà Danh M. Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất mà phía ông Danh M đứng ra tranh chấp có diện tích là 3.250m^2 tại thửa số 281, tờ bản đồ số 01 hiện nay bà Thị Mỹ D không quản lý sử dụng và bà D cũng không biết phần đất này cụ thể nằm ở đâu. Vì bà D cho rằng thời điểm năm 1994 phía vợ chồng bà D chỉ nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 04 công tầm lớn (tương đương với 5.184m^2) tại thửa số 79, tờ bản đồ số 03 cấp cho ông Danh M chứ không có nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 281, tờ bản đồ số 01 như lời trình bày của ông Danh M. Phần đất này gia đình bà D đã và đang trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1994 cho đến nay.

Tại phiên tòa ông Danh M, bà Thị B, anh Danh Trọn và chị Thị Dọn trình bày phần đất tại thửa số 281 có diện tích là 3.250m^2, tờ bản đồ số 01 thì trước đây vào năm 1995 đã chuyển nhượng cho bà Thị Lư, giữa các bên có làm tờ giấy tay sang nhượng đề ngày 09/10/1995. Sự việc này phù hợp với lời trình bày của bà Thị Lư tại biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2024. Tại phiên tòa phía HĐXX và Vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Danh M đã liên tục động viên và giải thích pháp luật cho phía gia đình ông Danh M hiểu phía bà Thị Mỹ D hiện nay không có bao chiếm, không quản lý phần đất có diện tích 3.250m^2, tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên phía gia đình ông Danh M vẫn giữ nguyên nội D đơn khởi kiện yêu cầu phía bà Thị Mỹ D và các con của bà D phải trả lại cho ông Danh M phần đất có diện tích khoảng 04 công tầm 3m, tại thửa số 79, tờ bản đồ số 03.

Theo nội D đơn khởi kiện phía ông Danh M yêu cầu bà Thị Mỹ D phải khoảng 04 công tầm 03m, phần đất thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V976482 được UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/04/2004 đứng tên ông Danh M. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông Danh M cho rằng gia đình bà Thị Mỹ D đã chiếm phần đất còn lại theo giấy chứng nhận QSD đất mà ông M được cấp có diện tích là 3.250m^2, tại thửa số 281, tờ bản đồ số 01 và sau đó bà D chuyển nhượng phần đất tại thửa số 281 cho vợ chồng ông Danh Quận và bà Thị Anh. Tuy nhiên qua sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất thể hiện phía bà Thị Mỹ D có chuyển nhượng cho ông Danh Quận và bà Thị Anh phần đất có diện tích là 4.870m^2, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 137-2019, chứ không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc bà Thị Mỹ D chuyển nhượng phần đất tại thửa số 79 đứng tên ông Danh M. Đồng thời tại phiên tòa phía ông Danh M, bà Thị B thừa nhận phần đất có diện tích 3.250m^2, tại thửa số 281 vào năm 1995 đã chuyển nhượng cho bà Thị Lư. Như vậy lời khai nại của ông Danh M là chưa phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án.

Do đó xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Danh M và bà Thị B về việc yêu cầu bà Thị Mỹ D và các con của bà D phải trả lại phần đất có diện 5.200m^2 tại thửa số 79, tờ bản đồ số 03 là không có căn cứ để được HĐXX xem xét chấp nhận. Đối với phần đất có diện tích 3.250m^2, tại thửa số 281, tờ bản đồ số 01 phía ông Danh M được

quyền khởi kiện bà Thị Lư thành một kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật nếu còn thời hiệu khởi kiện.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bà Thị Mỹ D đề nghị HĐXX công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 26/11/1994 giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức, được thể hiện dưới hình T4: "GIẤY XANG ĐẤT RUỘNG". Nhận thấy, vào năm 1994 giữa ông Danh M, bà Thị B có chuyển nhượng cho ông Danh Rức (chồng của bà Thị Mỹ D) 01 thửa đất diện tích 04 công tầm 3m; đất tọa lạc tại: khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 9,5 chỉ vàng 24kara. Khi mua bán hai bên có lập tờ Giấy sang đất ruộng đề ngày 26/11/1994. Phần đất này nằm trong tổng diện tích là 8.450m² gồm 02 thửa: thửa thứ 1 có diện tích là 5.200m² đất lúa, thửa đất số 79, tờ bản 03; thửa thứ 2 có diện tích là 3.250m² đất 02 vụ lúa, thửa đất 281, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Thành Công (nay là khu phố Sơn Thịnh), thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất số V 976482, ngày 01/04/2004 do ông Danh M đứng tên. Phía ông Danh M và bà Thị B đã nhận đủ số vàng trên và đã giao phần đất có diện tích 04 công tầm 3m, tương đương với diện tích là 5.184m^2 (đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023) cho ông Danh Rức và bà Thị Mỹ D. Việc chuyển nhượng này được các đương sự thừa nhận.

Xét về hình T4 của hợp đồng: Vào ngày 26/11/1994 giữa các bên thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất nhưng các bên không lập hợp đồng theo quy định, không có công chứng hoặc chứng thực mà chỉ lập tờ giấy chuyển nhượng thể hiện nội D có việc mua bán và việc giao nhận tiền giữa các bên với nhau. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: "*…3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này…".

Đối chiếu với quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình T4. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 26/11/1994 giữa các bên đã vi phạm về mặt hình T4 của hợp đồng.

Về nội D của hợp đồng: Các bên tự nguyện thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích là 04 công tầm 3m (tương đương diện tích là 5.184m^2) với giá là 9,5 chỉ vàng 24 kara, giữa các bên đã giao đủ vàng và giao đất cho nhau, việc thỏa thuận của các bên hoàn toàn là tự nguyện, có nghĩa là việc chuyển nhượng phần đất nêu trên đã hoàn thành. Cụ thể bên bán ông Danh M, bà Thị B đã nhận đủ số vàng và giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông Danh Rức, bà Thị Mỹ D tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Đồng thời giao luôn giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho gia đình bà Thị Mỹ D quản lý.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau: *"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình T4 thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

Mặt khác theo quy định tại mục 2 phần 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời điểm chuyển nhượng hợp đồng không được lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm về điều kiện này".*

Căn cứ vào các quy định trên xét thấy yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/1994 giữa ông Danh M và bà Thị B với ông

Danh Rức (được thể hiện dưới hình T4: "GIẤY XANG ĐẤT RUỘNG" ngày 26/11/1994 lập giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức) của bà Thị Mỹ D là có căn cứ nên được HĐXX xem xét chấp nhận.

Theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 thì bà Thị Mỹ D đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 5.368,6m^2, so với diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 5.184m^2 thì chênh lệch là: 184,6m^2. Do đó bà Thị Mỹ D phải có trách nhiệm trả tiếp số tiền tương đương với diện tích đất chênh lệch cụ thể là 184,6m^2 x 120.000 đồng/m^2 = 22.152.000 đồng. Tại phiên tòa phía bà Thị Mỹ D đồng ý thanh toán cho phía ông Danh M số tiền nêu trên do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của bà Thị Mỹ D.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Danh M và bà Thị B là không có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thị Mỹ D. Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số TĐ 123-2023 do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 26/12/2023 cho bà Thị Mỹ D tiếp tục quản lý, sử dụng. Phần đất tọa lạc tại khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Danh M, bà Thị B, anh Danh Son, anh Danh Trọn và chị Thị Dọn phải có nghĩa vụ sang tên, tách thửa quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M cho bà Thị Mỹ D đối với phần đất có diện tích là 5.368,6m^2 nêu trên. Trường hợp phía ông Danh M, bà Thị B, anh Danh Son, anh Danh Trọn và chị Thị Dọn không làm thủ tục sang tên cho bà Thị Mỹ D thì bà D được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Buộc bà Thị Mỹ D phải trả cho ông M, bà B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M sau khi đã làm thủ tục tách thửa đối với phần đất trên theo quy định. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thị Mỹ D về việc đồng ý trả lại phần giá trị đối với phần đất vượt quá là 184,6m^2 với số tiền là 22.152.000 đồng cho ông Danh M và bà Thị B.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

Từ những phân tích trên xét thấy ý kiến phát biểu của Vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía ông Danh M là không có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về chi phí đo đạc và định giá: Chi phí đo đạc tổng cộng số tiền là: 9.713.239 đồng, bao gồm số tiền là 3.469.014 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000033 ngày 03/01/2024 và số tiền là 6.244.225 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000034 ngày 03/01/2024 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất; chi phí định giá là 5.500.000 đồng theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 0045/HĐ DV–PN-PQ ngày 21/02/2024 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng số tiền đo đạc và định giá là 15.213.239 đồng, buộc ông Danh M và bà Thị B phải chịu toàn bộ số tiền này. Đối với số tiền đo đạc thì ông Danh M, bà Thị B đã thực hiện xong, đối với số tiền định giá là 5.500.000 đồng do bà Thị Mỹ D đã tạm ứng trước đây nên ông Danh M, bà Thị B phải trả lại số tiền này cho bà Thị Mỹ D.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm : Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Buộc ông Danh M và bà Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên ông Danh M và bà Thị B là người cao tuổi nên được miễn.

- Buộc bà Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho ông Danh M và bà Thị B là 22.152.000 đồng. Cụ thể: 22.152.000 đồng x 5% = 1.107.600 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 157, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 129, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 584, Điều 585 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh M và bà Thị B về việc yêu cầu bà Thị Mỹ D, anh Danh T4 và chị Thị Thu Hà phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.368,6m^2, theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất; đất tọa lạc tại khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thị Mỹ D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 26/11/1994 giữa ông Danh M và bà Thị B với ông Danh Rức là có hiệu lực. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất là thuộc quyền sở hữu của bà Thị Mỹ D.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và giấy chứng nhận QSD đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M).

2.1. Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 cho bà Thị Mỹ D tiếp tục quản lý, sử dụng; phần đất tọa lạc tại khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và giấy chứng nhận QSD đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M).

2.2. Buộc ông Danh M, bà Thị B, anh Danh Son, anh Danh Trọn và chị Thị Dọn phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.368,6m^2 nêu trên cho bà Thị Mỹ D. Phần đất tọa lạc tại khu phố Sơn Thịnh, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số 123-2023 ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và giấy chứng nhận QSD đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M).

2.3. Trường hợp ông Danh M, bà Thị B, anh Danh Son, anh Danh Trọn và chị Thị Dọn không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bà Thị Mỹ D thì bà Thị Mỹ D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2.4. Buộc bà Thị Mỹ D phải trả cho ông Danh M, bà Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 976482 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 01/4/2004 đứng tên hộ ông (bà) Danh M sau khi đã làm thủ tục tách thửa đối với phần đất trên theo quy định.

2.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thị Mỹ D về việc đồng ý thanh toán trả lại phần giá trị với số tiền là 22.152.000 đồng cho ông Danh M và bà Thị B.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí DSST:

3.1. Buộc ông Danh M và bà Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng mà ông Danh M, bà Thị B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008144 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất nên không phải nộp thêm.

3.2. Buộc bà Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.107.600 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 đồng mà bà Thị Mỹ D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007040 ngày 02/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất nên được bà D nhận lại số tiền án phí là 92.400 đồng.

4. Về chi phí đo đạc và định giá: Chi phí đo đạc tổng cộng là: 9.713.239 đồng, chi phí định giá là 5.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền đo đạc và định giá là

15.213.239 đồng, buộc ông Danh M và bà Thị B phải chịu toàn bộ số tiền này. Đối với số tiền đo đạc thì ông Danh M, bà Thị B đã thực hiện xong, đối với số tiền định giá là 5.500.000 đồng do bà Thị Mỹ D đã tạm ứng trước đây nên buộc ông Danh M, bà Thị B phải trả lại số tiền này cho bà Thị Mỹ D.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn A