

Bản án số: 120/2025/DS-ST

Ngày 28-3-2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hợp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Việt Thắng;

Ông Bùi Xuân Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thuý Vân, là Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 672/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 535/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1971; địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Trúc H, sinh năm 1975; địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 29 tháng 5 năm 2024); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Út D, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Như Ý, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bà Thi Hồng Ú, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ú: Ông Võ Thanh T1, là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc đoàn luật sư tỉnh C; có mặt.

3. Anh Nguyễn Nhựt M, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thảo M1, sinh năm 2006; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 10 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Trúc H thống nhất trình bày:

Cha mẹ ông T là ông Nguyễn Văn H1, bà Triệu Thị T2 (hiện đã chết) có cho ông T phân đất vườn có diện tích ngang 30m, dài hết phần vườn có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.708,4m² thể hiện tại kết quả đo vẽ ngày 04 tháng 9 năm 2024 của công ty D1. Vị trí thửa đất tọa lạc ấp A, K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần diện tích đất này là một phần của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 817564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 09 tháng 11 năm 2020 đứng tên ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L. Bà H xác định tại đơn khởi kiện ông T có yêu cầu phân đất có cả ruộng và đất vườn nhưng tại toà bà xác định ông T chỉ yêu cầu công nhận phần đất vườn có diện tích và vị trí thể hiện tại thửa số 04 và thửa số 05 trên Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 03 tháng 9 năm 2024 thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông T. Việc cho đất được các thành viên gia đình là các con của vợ chồng ông H1, bà T2 thừa nhận. Từ thời điểm cho đất đến nay vợ chồng ông D, bà L mượn lại canh tác. Do vợ chồng ông D, bà L là con út trực tiếp chăm sóc vợ chồng ông H1, bà T2 nên sau khi các cụ chết phần đất chuyển tên toàn bộ từ các cụ sang cho vợ chồng ông D đứng tên trong đó có cả đất của ông T nêu trên. Việc vợ chồng ông D, bà L canh tác phần đất của ông T có sự thống nhất mượn đất giữa các bên.

Tại phiên tòa, bà H đại diện ông T yêu cầu Toà án xác định phần đất có diện tích 2.708,4m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp A, K, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quốc T. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2024 giữa ông Nguyễn Út D với vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú vô hiệu.

Lời khai tại biên bản hòa giải ngày 24 tháng 10 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Út D trình bày:

Ông xác định thống nhất với trình bày của bà H về nguồn gốc phần đất tranh

chấp, thống nhất với kết quả đo vẽ 04 tháng 9 năm 2024 của công ty D1 đã thực hiện. Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp A, K, huyện T, tỉnh Cà Mau hiện ông và bà L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định, việc ông đứng tên đối với phần đất trên là do ông được đứng tên cho toàn bộ phần đất của cha mẹ ông trong đó có cả phần cha mẹ cho ông T. Đối với phần đất vườn có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.708,4m² thể hiện tại kết quả đo vẽ là đất của cha mẹ ông tặng cho ông T, không phải là đất của vợ chồng ông được cha mẹ tặng cho. Ông đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất giao lại cho ông T phần đất mà cha mẹ đã cho ông T, vị trí đất đúng như vị trí đo vẽ. Ông xác định vị trí đất tranh chấp này hiện ông có thực hiện việc chuyển nhượng một phần là ngang 20m cho vợ chồng bà Thi Hồng Ú, ông Nguyễn Như Ý. Tuy nhiên ông đã trao đổi với ông Ú, bà Ý về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng. Ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Ý, bà Ú số tiền đã nhận. Việc ông tự ý chuyển nhượng phần đất này lại cho vợ chồng ông Ú, bà Ý là trùng vị trí với đất của ông T được cha mẹ ông tặng cho ông T.

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú thống nhất trình bày: Ngày 17 tháng 01 năm 2024, ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà L phần đất vườn có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.812,3m² (diện tích theo hợp đồng là 1.825,8m²) thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp A, K, huyện T, tỉnh Cà Mau, thống nhất theo diện tích đo đạc thực tế trên. Phần đất vợ chồng ông Ý, bà Ú nhận chuyển nhượng tương ứng với thửa số 05 trên Mảnh địa đạc chính lý thửa đất ngày 03 tháng 9 năm 2024 với giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Ông bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông D, bà L và đã nhận đất canh tác, hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất nêu trên. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 17 tháng 01 năm 2024 có chữ ký nhận ông D nhưng không có chữ ký của bà L, không có xác nhận chính quyền địa phương. Ông bà xác định phần đất trên hiện ông bà vẫn chưa nhận đất, vị trí đất chuyển nhượng thuộc phần đất mà ông T được tặng cho nên ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết nêu trên là vô hiệu, buộc vợ chồng ông D, bà L trả lại ông bà số tiền đã nhận là 220.000.000 đồng và yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại số tiền là 32.868.000 đồng; ngoài các yêu cầu trên không có yêu cầu gì khác.

Luật sư Võ Thanh T1 trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.812,3m² đã được vợ chồng ông Ý, bà Ú nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D, bà L. Việc chuyển nhượng có vi phạm về hình thức và nội dung hợp đồng. Do đó, ông đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Ý, bà Ú với vợ chồng ông D, bà L đối với phần đất trên là vô hiệu; buộc vợ chồng ông D bà L trả lại cho vợ chồng ông Ý, bà Ú số tiền 220.000.000 đồng cùng với bồi thường thiệt hại số tiền là 32.868.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã triệu tập

hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn bà Lê Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Nhựt M, Nguyễn Thảo M1 nhưng vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của các đương sự trong vụ án cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Nhựt M, Nguyễn Thảo M1 không thực hiện theo đúng thông báo triệu tập của toà án.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định cho nguyên đơn được quyền quản lý và sử dụng đối với phần đất vườn có diện tích 2.708,4m² tọa lạc ấp A, K, huyện T, tỉnh Cà Mau; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Út D, Lê Thị L và ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú, buộc vợ chồng ông D, bà L có trách nhiệm trả cho ông Ý bà Ú là 220.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 32.868.000 đồng.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông D, bà L và người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan anh Nhựt M, chị Thảo M1 vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai. Áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Phần đất có diện tích 2.708,4m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 817564 ngày 09 tháng 11 năm 2020 đứng tên ông D, bà L nên về mặt pháp lý, ông D, bà L là chủ sử dụng đất. Trong phần đất này gồm 02 phần, phần thứ nhất có diện tích 896,1m² tương ứng với thửa số 04 và phần thứ hai có diện tích 1.812,3m² tương ứng với thửa 05 trên Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 03 tháng 9 năm 2024. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú, Hội đồng xét xử thấy rằng, giữa ông D và vợ chồng ông Ý, bà Ú

thống nhất các bên có thực hiện việc chuyển nhượng thửa số 05 với diện tích 1.812,3m². Các bên có lập hợp đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có vi phạm về hình thức do văn bản chuyển nhượng chỉ được viết tay, không được công chứng chứng thực hợp lệ theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Việc chuyển nhượng có vi phạm nghiêm trọng về chủ thể thực hiện khi bà L là người đồng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với ông D nhưng không tham dự và không ký tên vào việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Ý, bà Ú. Trong trường hợp này, vợ chồng ông Ý, bà Ú có quyền yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng nhưng ông bà không yêu cầu công nhận mà thống nhất đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 407 của Bộ luật dân sự, Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu của ông T cũng như yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ý bà Ú, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa bên chuyển nhượng là ông D và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Ý, bà Ú đối với phần đất vườn có diện tích theo đo đạt thực tế là 1.812,3m² thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

[4] Xét về quyền sử dụng phần đất vườn có diện tích theo đo đạt thực tế là 2.708,4m² thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp A, K, huyện T, tỉnh Cà Mau, thấy rằng: Nguyên đơn ông T và bị đơn ông D đều thống nhất nguồn gốc thửa đất số 307 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau là của cha mẹ chia lại cho các con. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 817564 ngày 09 tháng 11 năm 20020 cho ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L. Tuy nhiên các thành viên trong gia đình ông T, ông D là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thu H2 đều khai rằng quyền sử dụng đất này là của cha mẹ và cha mẹ đã tặng cho ông T. Ngoài lời khai của những người trong gia đình thì những người dân địa phương Bùi Kim N, Thái Thị L1 cũng như trình bày của đại diện chính quyền địa phương ông Lâm Thiên H3 đều thừa nhận có biết việc tặng cho đất này.

[5] Khi ông T, ông D thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông T cũng như lời khai của những người làm chứng đều thể hiện biết việc tặng cho đất của cha mẹ cho ông T thì quyền sử dụng đất phải được công nhận cho ông T. Nhưng qua quá trình sử dụng đất lại thể hiện ông D thừa nhận đất của ông T mà ông lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ý, bà Ú là có sự mâu thuẫn trong lời khai nên phải đặt ra vấn đề tảo tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Ý, bà Ú. Tuy nhiên, như đã nhận định trên thì vợ chồng ông Ý, bà Ú thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không phát sinh quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Ý, bà Ú. Do đó, có đủ căn cứ để xác định việc ông T được nhận tặng cho phần đất nêu trên là đúng với thực tế nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận cho ông T được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất được tặng cho nêu trên theo quy định tại Điều 223 của Bộ luật dân sự. Do vợ chồng ông D, bà L đang quản lý phần đất này nên cần buộc vợ chồng ông bà giao lại quyền sử dụng đất cho ông T.

[6] Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, khi giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện người chuyển nhượng và nhận tiền là ông D nhưng thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà L và ông D vẫn là vợ chồng nên áp dụng Điều 34 của Luật hôn nhân và gia đình, bà L phải liên đới thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Ông D đã nhận của vợ chồng ông Ý, bà Ú 220.000.000 đồng nên vợ chồng ông D, bà L phải hoàn trả số tiền này cho vợ chồng ông Ý, bà Ú. Đối với phần đất nhận chuyển nhượng, hiện vợ chồng ông Ý, bà Ú chưa nhận đất canh tác nên vợ chồng ông bà không phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà L. Ngoài việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vợ chồng ông D, bà L có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông Ý, bà Ú yêu cầu số tiền bồi thường là 32.868.000 đồng. Xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 16 tháng 10 năm 2024 (đối với vụ án thụ lý số 466 ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời), thể hiện ông D thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thống nhất trả 220.000.000 đồng và trả tiền lãi 32.868.000 đồng. Hiện tại, ông D không có văn bản nào thay đổi ý kiến thỏa thuận này. Mặc dù, không làm việc được với bà L nhưng số tiền mà vợ chồng ông Ý, bà Ú yêu cầu bồi thường là thấp hơn so với số tiền thiệt hại thực tế, đây là ý trí tự nguyện của bên yêu cầu nên cần được chấp nhận. Do đó, cần buộc vợ chồng ông D, bà L trả lại cho vợ chồng ông Ý, bà Ú 220.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 32.868.000 đồng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 23.835.000 đồng. Vì toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Quốc T được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T đã thanh toán xong nên cần buộc vợ chồng ông D, bà L trả lại ông T số tiền trên.

[8] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 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; do yêu cầu của ông T và vợ chồng ông Ý, bà Ú được chấp nhận nên vợ chồng ông D, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông T và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ý, bà Ú được chấp nhận. Ngoài ra, vợ chồng ông D, bà L còn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với số tiền $252.868.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.643.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng vợ chồng ông D, bà L phải chịu 13.243.000 đồng. Toàn bộ yêu cầu của ông T và vợ chồng ông Ý, bà Ú được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên có thể thấy nhận định của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 42, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 223, Điều 407, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 34 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Như Ý và bà Thi Hồng U.

1. Công nhận cho ông Nguyễn Quốc T được quyền sử dụng một phần thửa đất 307, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, diện tích đất là 2.708,4m²; có tứ cận:

Phía bắc giáp thửa 249.

Phía nam giáp đường bê tông.

Phía đông giáp phần còn lại của thửa 307.

Phía tây giáp thửa 324.

Tứ cận, hiện trạng đất tương ứng với thửa 4 và 5 tại các vị trí M4, M5, M6, M7, M12, M11, trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L trả lại cho ông Nguyễn Quốc T phần đất nêu trên.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng U và ông Nguyễn Út D được lập ngày 17 tháng 01 năm 2024 là vô hiệu đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.812,3m².

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng U số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng; bồi thường số tiền 32.868.000 (ba mươi hai triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền 23.835.000 (hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo hiện trạng thửa đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L phải chịu 13.243.000 (mười ba triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T 3.888.000 (ba triệu tám trăm tám mươi tám nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005312 ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông Ý, bà Ú đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005172 ngày 05 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Văn Hợp