

Bản án số: 115/2024/DS-ST

Ngày: 30 – 9 – 2024

*V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

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

- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Lê Thanh Tâm.

Ông Trương Văn Lai.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2024/TLST-DS, ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2024/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà NIKKI T, sinh năm 1972; địa chỉ: 1041 W SUPERIOR AVE TOLLESON AZ 85353-8417, USA (Hoa kỳ). (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thạch Hoàng I, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023). (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Huỳnh M, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2. Bà Lâm Thị H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- **Người làm chứng:**

1. Bà Danh Thị Chành Đ, sinh năm 1966 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Ê, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Thái X, địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện K, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/12/2023, nguyên đơn Bà NIKKI T trình bày:

Bà là người Hoa Kỳ - gốc Việt, hiện nay bà đã có quốc tịch Hoa Kỳ, bà đã nhiều lần từ Hoa Kỳ về Việt Nam để thăm bà con, họ hàng. Năm 2004, bà đang ở Việt Nam thì thông qua nhiều người giới thiệu, bà được biết ông Thái X, bà Thái Thị B có nhu cầu chuyển nhượng đất nên bà có liên hệ và thống nhất chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ số 06, diện tích 927,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cấp ngày 19/10/1996, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Tại thời điểm chuyển nhượng phần đất trên đã có giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ ông Thái D (cha ruột của ông Thái X và bà Thái Thị B) và ông Thái D đã chết trước khi ông Thái X và bà Thái Thị B chuyển nhượng đất cho bà.

Hai bên thống nhất chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 154.000.000 đồng, bà là người trực tiếp đưa số tiền trên cho ông Thái X và bà Thái Thị B. Do bà là người mang quốc tịch Hoa Kỳ nên không thể đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ được, nên bà nhờ ông Huỳnh M là em rể của bà làm các thủ tục theo quy định của pháp luật Việt Nam để đứng tên giúp bà trên giấy chứng nhận QSDĐ.

Hiện nay, bà về Việt Nam muốn lấy lại đất nêu trên thì ông M và bà Lâm Thị H cho rằng QSDĐ trên không liên quan gì đến bà nữa. Do đó, bà có làm đơn yêu cầu hòa giải ở cơ sở, nhưng hòa giải không thành.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Buộc ông Huỳnh M và bà Lâm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà phần đất thuộc thửa số 227, tờ bản đồ số 06, diện tích 927,6m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 19/10/1996, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 05/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà NIKKI T (tên thường gọi ở Việt Nam là Kim Thị T). Bà với ông X và bà B thống nhất chuyển nhượng phần đất trên với giá 154.000.000 đồng. Do bà là người mang quốc tịch Hoa Kỳ nên không thể đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ được. Vì vậy, khi về lại Hoa Kỳ, bà đã hai lần gửi tiền về nhờ ông M là anh rể của bà đứng ra giùm mua chuyển nhượng đất của ông X và bà B và làm các thủ tục theo quy định pháp luật Việt Nam để đứng tên giùm giấy chứng nhận QSDĐ và ông M đi đăng ký tách từ thửa đất số 227, tờ bản đồ số 06 thành thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06, diện tích 927,6m² và đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Huỳnh M ngày 31/8/2004.

Do đó, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết: Buộc ông Huỳnh M và bà Lâm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Truc T phần đất thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06, diện tích 927,6m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 31/8/2004. Nay thửa mới số 48, tờ bản đồ số 33, theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m², tọa lạc tại ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Truc T cho rằng: Phần đất tranh chấp nêu trên do ông Thái D đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng đất đã cho con là ông X và bà B, nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì tách từ ông Thái D sang tên ông M, không phải chuyển nhượng từ ông Thái D. Khi khởi kiện bà Truc T nhớ là thỏa thuận trực tiếp với ông X và bà B và chưa tìm gặp giấy chuyển tiền cho ông M, nên mới cho rằng bà Truc T trực tiếp trả tiền cho ông X và bà B, nay bà Truc T tìm được giấy gửi tiền về cho ông M, nên mới xác định lại cho đúng là do bà Truc T gửi tiền về 02 lần cho ông M với tổng số tiền là 10.500USD để ông M trả tiền chuyển nhượng đất, tỷ giá USD thời điểm này là hơn 15.000 đồng/USD, ông có nộp giấy gửi tiền vào hồ sơ vụ án, khi chuyển nhượng đất thì trên đất có 01 cây dừa. Nay yêu cầu buộc ông M và bà H trả lại thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06 nêu trên, nếu trường hợp nguyên đơn không đủ điều kiện nhận đất thì yêu cầu ông M và bà H trả giá trị QSDĐ.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 21/3/2024 (BL số 08 - 10), bị đơn ông Huỳnh M trình bày:

Phần đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của bà B (đã chết) từ năm 2003, với tổng số tiền 161.000.000 đồng, ngang 23m, giá 7.000.000 đồng một mét ngang, lúc chuyển nhượng có làm giấy tay và có sự chứng kiến của ông Thạch S (đã chết), giấy tay hiện nay đã bị thất lạc, ông là người trực tiếp đưa tiền cho bà B 02 lần. Nay người đại diện của bà Truc T là ông Thạch Hoàng I yêu cầu ông trả đất cho bà Truc T ông không đồng ý, vì phần đất này ông nhận chuyển nhượng của bà B và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, HĐXX, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và áp dụng Án lệ số 02 năm 2016, ổn định đất cho ông M và bà H, buộc ông M và bà H trả tiền chuyển nhượng đất và giá trị QSDĐ sau khi trừ công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất của ông M và bà H.

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, theo phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, người tham gia tố tụng, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm khởi kiện Bà NIKKI T có địa chỉ cư trú ở Hoa Kỳ. Việc tranh chấp giữa các đương sự có liên quan đến tài sản là bất động sản nằm trên lãnh thổ Việt Nam của đương sự ở nước ngoài; nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, đất

tranh chấp đã được hòa giải ở cơ sở theo quy định tại Điều 202 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện (sau khi thay đổi) bà Trúc T yêu cầu buộc ông M và bà H trả lại toàn bộ thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới là 48, tờ bản đồ số 33), nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn Bà NIKKI T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn ông Huỳnh M, bà Lâm Thị H và người làm chứng bà Danh Thị Chành Đ, bà Trần Thị Ê vắng mặt không rõ lý do; riêng và ông Thái X vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Việc vắng mặt những người vừa nêu trên không gây cản trở cho việc xét xử, nên HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Xác định tài sản có tranh chấp: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2024 (BL số 65 - 67) và Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 24/7/2024 (BL số 84 - 97) thể hiện: Phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m² (theo giấy chứng nhận là đất CLN), thuộc thửa đất cũ số 227, tờ bản đồ số 06, đã được tách thành thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 48, tờ bản đồ số 33). Theo Chứng thư thẩm định giá xác định có 300m² đất ở là chưa phù hợp, vì lúc này chưa thu thập được giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông M, nay HĐXX xác định tại cho phù hợp với giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông M, cụ thể: Đất CLN phù hợp với quy hoạch diện tích 460,7m² x 2.275.000 đồng/m² = 1.048.092.500 đồng; đất CLN không phù hợp với quy hoạch 270,5m² x 1.593.000 đồng/m² = 430.906.500 đồng; tổng cộng số tiền 1.478.999.000 đồng. Cây trồng trên đất: 01 cây dừa, có giá trị là 600.000 đồng, để làm cơ sở xem xét, giải quyết vụ án.

[5] Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Khi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M và bà H trả lại phần đất có diện tích 927,6m², thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ số 06. Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận thì ông thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu buộc ông M và bà H trả lại phần đất có diện tích 927,6m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m²), thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06. Xét thấy, mặc dù có thay đổi thành thửa đất mới so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, nhưng vẫn nằm trong tổng diện tích đất khởi kiện ban đầu và do ông M, bà H tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu được quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được HĐXX chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trúc T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông M và bà H trả lại phần đất có diện tích 927,6m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m²), thuộc thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; nếu trường hợp nguyên đơn không đủ điều kiện nhận đất thì yêu cầu ông M và bà H trả giá trị QSDĐ. Xét thấy:

[6.1] Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và văn bản trình bày ý kiến, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng vào năm 2004 bà Truc T đang ở Việt nam có thỏa chuyển nhượng đất của ông X và bà B (đất do cha là ông Thái D cho), hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 154.000.000 đồng. Sau đó, bà Truc T về Hoa Kỳ có gửi tiền về cho ông M 02 lần, tổng cộng là 10.500USD và nhờ ông M trả tiền chuyển nhượng đất và làm thủ tục đứng tên giùm bà Truc T trên giấy chứng nhận QSDĐ. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nộp 02 giấy gửi tiền (BL số 131 - 132) thể hiện: Ngày 31/5/2004, bà Truc T gửi cho ông M số tiền 2.500USD và ngày 05/6/2004, bà Truc T gửi cho ông M số tiền 8.000USD.

[6.2] Đối với người làm chứng bà Huỳnh Thị O (BL số 126) xác định: Bà là con của ông M và bà H, bà Kêu bà Truc T bằng Di. Bà xác định thửa đất gốc số 227, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc là của ông Thái D (nay đã chết), ông Thái D là cha ông X (chồng bà) và chị chồng là bà B (nay đã chết). Ông Thái D cho ông X và bà B mỗi người một phần. Vào năm 2004, ông X và bà B chuyển nhượng cho bà Truc T với giá 154.000.000 đồng, do bà Truc T gửi tiền về cho ông M (là anh rể bà Truc T) để trả tiền cho ông X và bà B, bà Truc T nhờ ông M làm thủ tục và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSDĐ, chứ không phải chuyển nhượng cho ông M. Bà và ông X đã ly hôn. Tại Đơn xin vắng mặt ngày 02/9/2024n (BL số 127c) ông Thái X cho rằng: Chưa có sự đồng ý của ông mà tại sao để ông là người làm chứng, ông không đồng ý và Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng ông X vẫn vắng mặt, nên Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai ông X được.

[6.3] Theo người làm chứng bà Thái Thị U (BL số 124) xác định: Bà là con của ông Thái D (đã chết). Thửa đất gốc số 227, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc là của ông Thái D cho con là ông X và bà B mỗi người một phần. Vào năm 2004, ông X và bà B chuyển nhượng cho bà Truc T với giá 154.000.000 đồng, do bà Truc T gửi tiền về cho ông M (là anh rể bà Truc T) để trả tiền cho ông X và bà B, bà Truc T nhờ ông M làm thủ tục và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSDĐ, chứ không phải chuyển nhượng cho ông M.

[6.4] Theo những người làm chứng bà Danh Thị Chành Đ và bà Trần Thị Ê (BL số 127 a - b) đều xác định: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà Truc T với ông M là của ông Thái D cho con là ông X và bà B mỗi người một phần. Sau đó, ông X và bà B chuyển nhượng cho bà Truc T với giá hơn 100.000.000 đồng, do bà Truc T gửi tiền về cho ông M (là anh rể bà Truc T) để trả tiền cho ông X và bà B, bà Truc T nhờ ông M làm thủ tục và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSDĐ. Việc bà Truc T gửi tiền về cho ông M và nhờ ông M làm thủ tục và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSDĐ là do bà H (vợ ông M nói).

[6.5] Từ những chứng cứ như đã nêu trên, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của ông Thái D (đã chết) cho con là ông X và bà B (đã chết), vào năm 2004 ông X và bà B chuyển nhượng cho bà Truc T với giá 154.000.000 đồng, bà Truc T gửi tiền về cho ông M 02 lần là 10.500USD, tỷ giá USD thời điểm tháng 06/2004 là 15.678 đồng/USD, tương đương 164.619.000 đồng, để nhờ ông M trả tiền chuyển nhượng đất và làm thủ tục đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSDĐ, vì bà Truc T là người Hoa Kỳ - gốc Việt, không thể đứng

tên trên giấy chứng nhận QSDĐ được. Sau đó, ông M đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 31/8/2004 (BL số 143) thành thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06, theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m². Vì vậy, HĐXX xác định ông M chỉ là người đứng tên giùm bà Truc T trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Truc T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5, 7 Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013. Mặc dù, bà Truc T được phép nhập cảnh vào Việt Nam, nhưng bà Truc T có quốc tịch Hoa Kỳ và không còn quốc tịch Việt Nam, nên không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở, được quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014 và trên đất cũng chưa có nhà ở, nên không đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 169, Điều 186, Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013.

[6.6] Theo nguyên đơn cũng như những người làm chứng xác định, giá chuyển nhượng là 154.000.000 đồng, để làm cơ sở giải quyết công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất cho ông M và bà H. HĐXX vẫn áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, xác định ông M và bà H được hưởng công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất tương đương 50% giá trị QSDĐ tăng thêm so với giá chuyển nhượng. Theo đó, thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06, có tổng giá trị QSDĐ là 1.478.999.000 đồng – 154.000.000 đồng = 1.324.999.000 đồng x 50% = 662.499.500 đồng.

[7] Từ những nhận định tại mục [6] nêu trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và áp dụng Án lệ số 02/2016, nên HĐXX giao cho ông M và bà H thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06, diện tích 927,6m², theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m². Buộc ông M và bà H có trách nhiệm trả cho bà Truc T tiền chuyển nhượng đất và tiền giá trị QSDĐ (sau khi trừ công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất), tổng số tiền 816.499.500 đồng. Còn 01 cây dừa trên đất ổn định cho ông M và bà H, không phải trả giá trị.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Truc T được chấp nhận, nên ông M và bà H cùng phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Đồng thời, ông M và bà H có nghĩa vụ trả cho bà Truc T số tiền 816.499.500 đồng, nên phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 36.494.985 đồng (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a, b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 24; điểm a khoản 2, điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông M và bà H cùng sinh năm 1963 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 25.590.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Truc T được chấp nhận; nên ông M và bà H cùng phải chịu số tiền này. Do bà Truc T đã nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông M và bà H có nghĩa vụ nộp số tiền 25.590.000 đồng để hoàn trả cho bà Truc T theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và áp dụng Án lệ số 02 năm 2016, ổn định đất cho ông M và bà H, buộc ông M và bà H trả tiền chuyển nhượng đất và giá trị QSDĐ sau khi trừ công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 7, Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014; căn cứ khoản 5, 7 Điều 166, Điều 169, Điều 186, Điều 191, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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; căn cứ án lệ số 02/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện (sau khi thay đổi) của nguyên đơn Bà NIKKI T (Kim Thị T). Tiếp tục giao cho ông Huỳnh M và bà Lâm Thị H toàn bộ thửa đất số 960, tờ bản đồ số 06 (thửa đất mới số 48, tờ bản đồ số 33), diện tích 927,6m², theo đo đạc thực tế có diện tích 731,2m², trên đất có 01 cây dừa; đất tọa lạc tại ấp X, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Có sổ đo tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp ông Ngô Lết, có số đo 12,38m + 20,10m. Hướng Tây giáp bà Thái Thị B, có số đo 12,15m + 19,86m + 1,17m. Hướng Nam giáp bà Lâm Thị S, có số đo 19,02m + 3,84m. Hướng Bắc giáp phạm vi giải phóng mặt bằng Quốc lộ Nam Sông Hậu, có số đo 22,26m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 19/7/2024 (BL số 69).

2. Buộc ông Huỳnh M và bà Lâm Thị H có trách nhiệm trả cho Bà NIKKI T tiền chuyển nhượng đất và tiền giá trị quyền sử dụng đất (sau khi trừ công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất), tổng số tiền 816.499.500 đồng (Tám trăm mười sáu triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn năm trăm đồng).

3. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh M và bà Lâm Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Bà NIKKI T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0002920 ngày

20/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (Do ông Thạch Hoàng I nộp thay).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền là 25.590.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng), ông M và bà H cùng phải chịu số tiền này. Do Bà NIKKI T đã nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Huỳnh M và bà Lâm Thị H có nghĩa vụ nộp số tiền 25.590.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng) để hoàn trả cho Bà NIKKI T.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn