

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH CÀ MAU

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 40/2025/DS-ST

Ngày: 23-4-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hồ Lệ Hoa

Ông Trần Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phụng Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 296/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Lê Văn T; Sinh năm: 1957 (Có mặt);

2/ Bà Nguyễn Minh H; Sinh năm: 1960 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, khóm A, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Kim Chan Đa R, là

Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt);

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Xuân T1; Sinh năm: 1972 (Có mặt);

2/ Bà Trần Hồng S; Sinh năm: 1974 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Lê Văn K; Sinh năm: 1952 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện A, tỉnh Kiên Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Bà Huỳnh Tổ T2, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt);

2/ Bà Lê Thị N; Sinh năm: 1951 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Lê Thị G (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Tôn Quách T3 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C .

3/ Ông Lê Văn G1 (Vắng mặt);

4/ Bà Lê Thị G; Sinh năm: 1945 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G: Bà Quách Ngọc L, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C.

5/ Bà Lê Thị T4; Sinh năm: 1939 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Bà Lê Thị G (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T4: Ông Lâm Văn G2, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt);

6/ Ông Nguyễn Văn T5 (Vắng mặt);

7/ Bà Bùi Thị L1 – Sinh năm 1981 (Có mặt);

8/ Ông Lê Văn B (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/10/2023 và tại phiên tòa, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do cha mẹ các ông bà là ông Lê Văn H1 và bà Lê Thị X để lại cho các ông bà (ông H1 chết năm 1957, bà X chết năm 2003) gồm hai phần: phần đất có diện tích 18 công (tầm 3m) do cha mẹ khai phá, phần do cả gia đình cùng khai phá là 17 công (tầm 3m). Đất có tứ cận: Mặt tiền giáp Kinh số 10; Mặt hậu giáp đất bà Út N1 (Lê Văn B) và bà Phan Thị Í, C trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông 7 Ghi (ông Lê Văn G1); Cạnh phải nhìn từ mặt tiền ông 7 N2, bà Phan Thị Ích .

Sau khi cha mẹ chết, các anh em thống nhất giao đất cho ông Lê Văn G1, ông Lê Văn T quản lý nhưng không được phép sang nhượng cho người khác.

Năm 2014, các anh em của ông T phát hiện vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H chuyển nhượng phần đất 17 công (tầm 3m) cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Hồng S.

Ông T, bà H chuyển nhượng đất cho ông T1 bà S 02 lần:

Lần 1: Ngày 02/4/2012 chuyển nhượng 05 công, giá 06 chỉ/ công, tổng là 03 lượng vàng 24K, đã đưa trước 02 lượng, còn lại 01 lượng (Trong “tờ chuyển nhượng đất” ngày 02/4/2012 ghi giá trị là 02 lượng để giảm thuế nhưng hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 03 lượng, đã đưa trước 02 lượng, còn lại 01 lượng).

Lần 2: Ngày 31/8/2013 chuyển nhượng 12 công, giá 6,5 chỉ/ công, tổng là 7,8 lượng vàng 24k, đã đưa trước 03 lượng, còn lại 4,8 lượng.

Như vậy, cả hai lần chuyển nhượng là 17 công tầm lớn, giá chuyển nhượng 10,8 lượng, đã đưa trước 05 lượng, còn nợ lại 5,8 lượng. Cả hai tờ chuyển nhượng không có bất kỳ sự xác nhận nào của cơ quan có thẩm quyền.

Đối với 05 công chuyển nhượng lần đầu ông T chuyển nhượng là đất của cha mẹ để lại, đối với 12 công chuyển nhượng lần 2 là của anh em tự khai phá. Cả hai phần đất đều chưa được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi sang nhượng một thời gian thì các anh em của ông T phát hiện và có đến gặp ông T1, bà S xin chuộc lại đất và trả lại vàng nhưng ông T1 và bà S không đồng ý. Sự việc đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Nay ông T và bà H yêu cầu hủy hai “Tờ chuyển nhượng đất” đề ngày 02/4/2012 và ngày 31/8/2013 do vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Minh H và ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Hồng S ký kết với nhau. Đồng thời yêu cầu ông T1, bà S có nghĩa vụ trả lại cho các anh em của ông T 17 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau để các anh em cùng quản lý, sử dụng. Các ông bà thống nhất trả lại cho ông T1, bà S số vàng đã nhận là 50 chỉ vàng 24K.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Hồng S thống nhất trình bày:

Ông T1 và bà S thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về vị trí đất, diện tích đất, giá chuyển nhượng, số vàng đã giao nhận và số vàng còn thiếu lại đúng như lời nguyên đơn trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên có thỏa thuận số vàng còn lại đợi khi nào ông T, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà sẽ giao đủ 5,8 lượng vàng còn lại.

Năm 2018, bà Lê Thị G đứng ra thỏa thuận về việc chuộc lại đất, bà S và ông T1 không đồng ý nên bà G ra về, năm 2020 sự việc được giải quyết tại ấp L, xã T và UBND xã T nhưng không thành. Lí do, không thỏa thuận được giá chuộc lại đất.

Nay nếu gia đình ông T bà H yêu cầu hủy hai giấy tay sang nhượng đất và trả lại 17 công đất thì ông bà cũng thống nhất cho chuộc lại đất nhưng tính theo giá thị trường là 75.000.000 đồng/công.

Từ khi sang nhượng đến nay vợ chồng ông T1 và bà S quản lý, sử dụng liên tục, không có tranh chấp với ai. Đối với 12 công chuyển nhượng lần sau là ông bà mua dùm cho người cháu tên Bùi Thị L1 và chồng là Nguyễn Văn T5 05 công, nhưng để ông bà đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay 05 công này vẫn do bà L1 và ông T5 quản lý. Giữa ông T1 và bà S với ông T5 và bà L1 không có tranh chấp gì.

Bà G và ông K thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về các vấn đề trong vụ án, các ông bà không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án: ông Lê Văn G1 xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ các ông bà là ông Lê Văn H1 và bà Lê Thị X do ông G1 đại diện gia đình đứng tên sổ mục kê. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cha mẹ của ông có 3 người con trai là ông K, ông G1 và ông T nên phần

đất của cha mẹ chia cho mỗi người một phần. Phần của ông K đã chuyển nhượng cho người khác. Phần của ông G1 liền kề với phần đất tranh chấp đang cho ông T1, bà S thuê, không tranh chấp. Đối với phần đất tranh chấp có hai thửa, một thửa do bà H đứng tên sổ mục kê. Phần còn lại thuộc thửa 46 do quá trình kê khai có sự nhầm lẫn nên do ông Lê Văn B là hộ giáp ranh đứng tên. Tuy nhiên trước nay gia đình ông G1 vẫn quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất này nhưng chưa điều chỉnh lại trên bản đồ địa chính. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông G1 không có ý kiến.

Đối với ông Lê Văn B: Tại biên bản ghi lời khai của đương sự vào ngày 06/3/2025 xác định phần đất tranh chấp giữa ông T với ông T1 là của ông Lê Văn H1 để lại. Việc chuyển nhượng giữa các bên ông B không hiểu rõ nên không có ý kiến gì. Theo ông B thì ông là hộ giáp ranh với phần đất tranh chấp có tham gia xem xét thẩm định phần đất tranh chấp và thống nhất ký giáp ranh. Đối với phần đất tranh chấp đứng tên ông B trong sổ mục kê là do nhầm lẫn vì trước nay ông B không quản lý phần đất này. Vì vậy ông không có yêu cầu gì trong vụ án. Do tuổi đã cao nên ông B yêu cầu xét xử vắng mặt ông cho đến khi kết thúc vụ án.

Đối với ông Nguyễn Văn T5 đang cùng vợ là Bùi Thị L1 quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 7.487,3 m² vị trí phần hậu đất tranh chấp. Theo bà L1 vào ngày 31/8/2013 ông bà có nhờ ông T1 và bà S mua dùm phần đất này trong tổng số 15.551,9 m² ở lần chuyển nhượng thứ hai. Khi làm giấy tờ chuyển nhượng đất thì để cho ông T1 và bà S cùng đứng tên. Từ thời điểm chuyển nhượng thì ông T5 và bà L1 nhận đất canh tác cho đến nay. Ông T5 xác định giữa vợ chồng ông T5 bà L1 với nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

Ông T và bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông T1 bà S là vô hiệu, yêu cầu ông T1 bà S trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 22.032,1 m² tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông bà đồng ý trả lại cho ông T1 và bà S 50 chỉ vàng 24K đã nhận.

Ông T1 và bà S thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông T bà H là vô hiệu. Tuy nhiên ông bà yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T bà H trả lại 50 chỉ vàng 24K mà ông bà đã giao và bồi thường thêm trong trường hợp có chênh lệch tính theo chứng thư thẩm định giá, mức giá 55.000 đồng/m², ông bà đồng trả lại lại cho nguyên đơn toàn bộ phần đất trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T bà H đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K, bà N, bà G và bà T4 đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà H với ông T1 bà S là vô hiệu. Buộc ông ông T1 bà S giao trả phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 22.032,1 m² tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông T và bà H có nghĩa vụ trả cho ông T1 bà S 50 chỉ vàng 24K do hợp đồng bị vô hiệu.

Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc: đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất giữa các đương sự là vô hiệu. Đây là vụ án dân sự, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T bà H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Lê Thị N, ông Lê Văn G1, bà Lê Thị T4, ông Nguyễn Văn T5 và ông Lê Văn B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng bà N và bà T4 vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa, ông B có yêu cầu xét xử vắng mặt, ông thể

và ông G1 vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Hồng S là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận. Theo ông T và bà H xác định phần đất tranh chấp là của chung các anh em, việc chuyển nhượng giữa ông bà với ông T1 và bà S là không đúng nên ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đối với ông T1 và bà S cũng thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông bà nhận lại 50 chỉ vàng 24K và yêu cầu bồi thường phần giá trị chênh lệch theo giá thị trường vì thời gian chuyển nhượng đã lâu.

[3] Tại bản vẽ Trích đo hiện trạng lập ngày 17/7/2024 của Công ty TNHH T7 thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 22.032,1 m², thuộc thửa đất số 378 và một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính chính lý năm 2018), tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, được các đương sự thống nhất về tứ cận, diện tích và vị trí đất tranh chấp.

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn H1 và bà Lê Thị X do ông Lê Văn B và bà Nguyễn Minh H đứng tên sổ mục kê. Đối với ông B thừa nhận nguồn gốc đất, quá trình dụng đất của nguyên đơn và ông B không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp nên không xem xét.

[5] Xét hợp đồng hợp đồng quyền nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà H với ông T1 bà S thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên vi phạm quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003.

Quá trình thực hiện hợp đồng: ông T bà H đã giao toàn bộ đất chuyển nhượng, còn ông T1 bà S đã trả 5/10,8 lượng vàng bằng 66,66% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng lần 1 và 38,46% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng lần 2.

Về nội dung hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng và cho đến hôm nay phía ông T bà H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất này vẫn quyền quản lý của Nhà nước, ông T bà H không phải là người sử dụng đất hợp pháp vì vậy ông T bà H không có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho ông T1 bà S theo quy định tại 106 Luật Đất đai 2003. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã vi phạm về mặt hình thức, về nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân

sự. Vì vậy yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Xét hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu từ thời điểm ký kết nên ông T, bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông T1 bà S 05 lượng vàng 24K. Ông T1 bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông T bà H phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 22.032,1 m², tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[7] Xét về mức độ lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Phía ông T bà H chưa được xác lập quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng, phía ông T1 bà S khi nhận chuyển nhượng biết phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn mua, như vậy cả hai cùng có lỗi, ông T bà H lỗi 60%, ông T1, bà S lỗi 40%.

[8] Về thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu: Quá trình quản lý, sử dụng đất ông T1 bà S có đầu tư cải tạo đất và hưởng lợi trực tiếp trên phần đất này và thống nhất giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá. Theo Chứng thư thẩm định giá thì giá trị đất tranh chấp là 55.000 đồng/m² x 10.301, 2m² = 566.566.000 đồng. Theo giá trị vàng bị đơn đã giao tính lại thời điểm xét xử sơ thẩm là 05 lượng x 11.580.000 đồng = 579.000.000 đồng. Như vậy không có thiệt hại do chênh lệch giá nên không buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn.

[9] Đối với ông Nguyễn Văn T5 và bà Bùi Thị L1 xác định có nhận chuyển nhượng một phần đất tranh chấp nhưng để ông T1 bà S đứng tên trong hợp đồng nhưng không tranh chấp và không yêu cầu trong vụ án này nên không có cơ sở để xem xét. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác. Do ông T5 và bà L1 đang cùng quản lý đất với ông T1 bà S nên cần buộc ông ông T1, bà S, ông T5 và bà L1 cùng có nghĩa vụ giao trả phần đất trên cho nguyên đơn.

[10] Đối với chi phí đo đạc, thẩm định đất: Chi phí đo đạc 7.204.000 đồng được nguyên đơn tạm ứng thanh toán. Do hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông T1 bà S phải chịu 40% chi phí trên và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T bà H số tiền 2.881.600 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Các vấn đề khác: Trường hợp đương sự có nghĩa vụ thanh toán mà chậm thanh toán các khoản tiền trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định và có quyền kháng cáo bản án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo luật định.

[12] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tại phiên tòa là có cơ sở để chấp nhận.

[13] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[14] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà G, bà T4 và bà N tại phiên tòa là có cơ sở để chấp nhận như đã phân tích ở trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai 2013 ; Điều 122, 123, 131, 407, 468 Bộ luật dân sự, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Văn T, bà Nguyễn Minh H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất giữa ông Lê Văn T bà Nguyễn Minh H với ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Hồng S tại “Tờ chuyển nhượng đất” lập ngày 02/4/2012 và “Tờ chuyển nhượng đất” lập ngày 31/8/2013 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Hồng S, ông Nguyễn Văn T5 và bà Bùi Thị L1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Minh H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 22.032,1 m², thuộc thửa đất số 378 và một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2018), tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất được giới hạn bởi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10-M11. Về vị trí, kích thước, tứ cận phần đất theo Trích đo hiện trạng ngày 17/7/2024 của Công ty TNHH T7, cụ thể như sau:

Mặt tiền giáp phần đất ông Lê Văn G1 đang quản lý mốc M1M2 dài 96,63m;

Mặt hậu giáp đất ông Tô Văn N3 mốc M8M7 dài 69,05 m;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp Kênh số 10 mốc M1M10 dài 71,92m; mốc mốc M10M9 dài 102,87m, mốc M9M8 dài 102,43m,

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Lê Văn T và ông Lê Văn V cùng quản lý mốc M2M3 dài 71,92m; mốc M3M4 dài 42,71m, mốc M4M5 60,40m, M5M6 dài 75,79 m, giáp đất ông Huỳnh Văn T6 mốc M6M7 dài 25,20 m,

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Hồng S 05 lượng vàng 24K.

2. Về chi phí đo đạc: ông Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H phải chịu số tiền 4.322.400 đồng (đã thanh toán xong). Ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Hồng S phải chịu số tiền 2.881.600 đồng và buộc ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Hồng S có nghĩa vụ hoàn trả cho Lê Văn T và bà Nguyễn Minh H số tiền 2.881.600 đồng .

3. Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng các đương sự có nghĩa vụ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T và bà H được miễn dự nộp tạm ứng án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi. Ông T1 bà S phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

6. 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 theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Phạm Lan Chi