

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THUẬN NAM  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 17/2022/DS –ST

Ngày: 23 – 11 – 2022

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất; Hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất; Hợp đồng mua  
bán tài sản”.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN NAM, TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Long;*

*Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thiên Anh Khoa;*

*Ông Nguyễn Văn Hùng;*

**- Thư ký phiên tòa: Ông Quảng Đại Phát – Thư ký Tòa án;**

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam tham gia phiên tòa:**

*Bà Từ Nữ Lệ Quyên – Kiểm sát viên.*

Ngày 23 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2021/TLST – DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 và thụ lý yêu cầu độc lập số: 08/2022/TLST – DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng mua bán tài sản”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2022/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 (có mặt).

*Địa chỉ: thôn Lạc S 3, xã Cà N, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.*

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bá Trung Á, sinh năm 1986 (có mặt).*

*Địa chỉ: thôn Vụ B, xã Phước N, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.*

**- Bị đơn:** Ông Lê Văn V, sinh năm 1963 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

*Địa chỉ: thôn Lạc T 1, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Khắc H, sinh năm 1961 (có mặt).*

*Địa chỉ: số 09 đường Huỳnh Ph, thị trấn Phước D, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Trần Thanh Th – Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh Th, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N Th (có mặt).

*-Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trương Thị Gi, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: thôn Sơn H 01, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Giáo:* Ông Lê Khắc H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: số 09 đường Huỳnh Ph, thị trấn Phước D, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: thôn Lạc T 01, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân:* Ông Lê Khắc H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: số 09 đường Huỳnh Ph, thị trấn Phước D, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

3. Ông Huỳnh Th, sinh năm 1988 (có mặt).

4. Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1989 (có mặt).

5. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1992 (có mặt).

6. Ông Huỳnh Th, sinh năm 1994 (có mặt).

Cùng địa chỉ: thôn Lạc S 3, xã Cà N, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: thôn Lạc T 3, xã Phước D, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

8. Bà La Thị Lệ Ph, sinh năm 1976 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: thôn Lạc S 3, xã Cà N, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị N trình bày:**

Tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu ông Lê Văn V phải trả lại cho bà đất diện tích 4.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 91, tờ Bản đồ địa chính số 17 xã Cà N, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Th. Qua đo đạc thực tế, chỉ đo bà xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Lê Văn V trả lại diện tích đất 2.107 m<sup>2</sup>, thửa đất số 369, tờ bản đồ địa chính số 13 xã Cà N, theo Trích lục đo đạc bản đồ địa chính số 908/2021 ngày 07 – 7 – 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N.

Nguồn gốc vào năm 1990 gia đình bà có khai hoang đất nông nghiệp có diện tích 8.000 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu vực gần đường sắt Bắc Nam thuộc địa phận xã Phước D (nay là xã Cà N), theo hồ sơ địa chính thì đất thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 17 xã C Ná. Hiện nay thửa đất tọa lạc tại thôn Lạc S 3, xã Cà N, huyện Thuận N. Sau khi khai hoang, gia đình bà trực tiếp sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Theo sổ mục kê đất đai được lưu trữ tại UBND xã Cà N thì thửa đất trên quy chủ đứng tên chồng bà là Huỳnh Th. Ngày 20/4/2002 ông Huỳnh Th (chết năm 2020) tự ý bán một phần thửa đất trên với diện tích 4.000 m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn V, gia đình bà N không hề

hay biết. Chỉ sau này phát sinh tranh chấp gia đình ông V đưa ra “*Giấy chuyển nhượng đất*” thì bà mới biết. Đất mà ông Huỳnh Th bán cho ông Lê Văn V được thể hiện trong “*Giấy chuyển nhượng đất*” có vị trí tứ cận: Đông giáp đường sắt Bắc n, Tây giáp đường cái lớn, Nam giáp đất ông Th và Bắc giáp đất ông Gi.

Lẽ ra, ông Lê Văn V chỉ được sử dụng đúng diện tích đất, vị trí tứ cận như trong giấy chuyển nhượng đất mà ông Huỳnh Th đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn V. Bà không yêu cầu giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2002, không yêu cầu giải quyết số tiền 6.000.000 đồng mà chỉ xác định dùng làm chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất số 91 của bà. Khi chuyển nhượng là 04 sào (4.000 m<sup>2</sup>), nhưng ông Lê Văn V đã tự ý lấn chiếm, sử dụng luôn phần diện tích đất mà ông Huỳnh Th không bán. Phát hiện sự việc, bà và các con đã ngăn cản và yêu cầu ông Lê Văn V phải trả lại phần đất còn lại cho gia đình bà nhưng ông Lê Văn V không trả.

Vì vậy, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà xác định lại yêu cầu ông Lê Văn V phải trả lại diện tích đất khoảng 2.107 m<sup>2</sup>, thuộc Thửa 369, tờ bản đồ số 13 xã Cà N, huyện Thuận N theo trích lục 908/2021 ngày 07 – 7 – 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N. Về chi phí định giá tài sản: Bà yêu cầu giải quyết chia đôi cho nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu một nửa. Về án phí: Bà yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

**Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V trình bày (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V trình bày):**

Ngày 20/4/2002 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Th (nay là thôn Lạc Sơn 3, xã Cà N, huyện Thuận N) 01 thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp đường rầy xe lửa; phía tây giáp đường cái lớn; phía nam giáp đất của ông Th; phía bắc giáp đất ông Gi. Chỉ ước lượng là 4 sào, không đo đạc, với số tiền chuyển nhượng là 6.000.000 đồng. Ông Huỳnh Th đã nhận tiền một lần đủ và giao toàn bộ diện tích có Đông tây tứ cận như đã nêu trên cho vợ chồng ông quản lý sử dụng, có làm giấy viết tay đầy đủ. Từ khi có đất ông đã san ủi các cây bờ ranh mở rộng diện tích, lấp ranh rào lại phần đất nhận sang nhượng đất, liên tục canh tác. Năm 2018, ông bà làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N cấp trích lục ngày 07/02/2018 xác định tổng diện tích 8.507 m<sup>2</sup> thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 13 xã Cà N.

Vào ngày 26/12/2018 và ngày 15/7/2020 vợ chồng ông Huỳnh Th, bà Nguyễn Thị N tranh chấp được UBND xã C Ná mời hoà giải, ông bà thoả thuận cho lại ông Th, bà N 2.400 m<sup>2</sup> phần đất phía Tây có ao nước, ông Th bà N đều ký và lấn tay vào biên bản và xác nhận diện tích về phía Bắc là đất ông V quản lý, sử dụng, nay diện tích còn lại 6.107 m<sup>2</sup>.

Ngày 07/01/2003, vợ chồng ông Huỳnh Th, bà Nguyễn Thị N có sang nhượng phần đất phía N (nay xác định là thửa 91a) cho bà Nguyễn Thị Thái T, sinh năm 1980, diện tích chỉ ước 4.000 m<sup>2</sup> và xác định rõ Đông tây tứ cận thửa đất cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Th (*nay xác định thửa 92*); Phía Tây giáp đất ông

Vinh T (*Lê Văn V phần đất bán ngày 20/4/2002*); Phía Nam giáp đất ông Huỳnh Th; Phía Bắc giáp đất ông Vinh T (*Lê Văn V phần đất bán cho ông V ngày 20/4/2002*). Ngày 25/11/2010 bà Nguyễn Thị Thái T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 627921 thửa số 91a tờ bản đồ số 13 diện tích 3.536 m<sup>2</sup>. Ngày 25/01/2011 bà Nguyễn Thị Thái T sang lại cho ông Trần Kim Th và ngày 15/3/2011 ông Trần Kim Th được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 136711 và sử dụng ổn định cho đến nay. Trong giấy sang nhượng giữa ông Huỳnh Th và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thái T xác định rõ, phía Tây giáp đất ông Vinh T (Lê Văn V) phía Bắc giáp đất ông Vinh T (Lê Văn V) đây là phần đất ngày 20/4/2002 ông Huỳnh Th đã sang nhượng cho ông Lê Văn V. Ngày 28/12/2018 và ngày 15/7/2020 vợ chồng ông Huỳnh Th, bà Nguyễn Thị N tranh chấp đã được ông Lê Văn V thỏa thuận cho lại 2.400 m<sup>2</sup> phần đất phía Tây mới có ao nước và có ông Huỳnh Th và bà Nguyễn Thị N đều xác nhận và ký vào biên bản và xác nhận phần diện tích còn lại về phía Bắc là đất do ông Lê Văn V quản lý, sử dụng. Ngày 07/01/2003, ông Huỳnh Th và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng phần đất còn lại về phía Nam (thửa 91a) cho bà Nguyễn Thị Thái T thì vợ chồng ông Huỳnh Th và bà Nguyễn Thị N cùng xác định phía tây thửa 91a giáp đất ông Vinh T (Lê Văn V) phía Bắc thửa 91a giáp đất ông Vinh T (Lê Văn V) việc bà Nguyễn Thị N không biết là không có cơ sở vì trong giấy chuyển nhượng cho bà T thì bà N đã xác nhận phần đất của ông Lê Văn V là ranh giới cuối cùng của đất bà N.

Nay bà Nguyễn Thị N lại khiếu nại và tranh chấp, trong đơn khởi kiện bà N cũng xác nhận việc ông Huỳnh Th chồng bà có sang nhượng phần đất nêu trên và xác định Đông tây tứ cận trong giấy sang nhượng năm 20/4/2002 là đúng và cũng yêu cầu ông, bà nhận đúng phần đất theo Đông tây tứ cận đã nêu.

Vì vậy, ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Ông, bà chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích đất thuộc thửa 91 quy chủ cho ông Huỳnh Th là 5.059 m<sup>2</sup> (*theo công văn số 1448 ngày 01/11/2022 của UBND huyện Thuận Nam và trích lục chính lý bổ sung ngày 01/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N*).

**Quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- **Tại bản trình bày, biên bản hoà giải, tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị V trình bày:** Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V, bà yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- **Tại bản trình bày, biên bản hoà giải, tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền bà Trương Thị G trình bày:**

Vào năm 2019, bà La Thị Lê Ph thuê đất của vợ chồng ông Lê Văn V và bà Nguyễn Thị V để xây dựng trại cá hấp tọa lạc tại thửa đất 91, tờ bản đồ 17, xã Cà N. Sau khi xây dựng và hoạt động được một thời gian thì đến ngày 04/8/2020, bà La Thị Lê Ph sang nhượng lại trại cá hấp nêu trên cho bà với giá 300.000.000 đồng. Khi sang nhượng có lập “*hợp đồng mua bán tài sản*” viết tay, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị V (vợ ông Lê Văn V). Đến ngày 15/9/2020, vợ chồng ông Lê Văn V

sang nhượng cho bà phần diện tích đất gắn liền với trại cá hấp nêu trên. Diện tích có Đông tây tứ cận như sau: Đông giáp đường sắt; Tây giáp đường đi; Nam giáp đất ông Th; Bắc giáp đất ông Gi. Khi sang nhượng thì chúng tôi chỉ xác định vị trí Đông tây tứ cận chứ không đo diện tích cụ thể, chỉ ước khoảng 7.000 m<sup>2</sup>. Đất có ranh rào rõ ràng, sau khi nhận sang nhượng bà trực tiếp sản xuất kinh doanh trên đất. Đến năm 2021 thì bà biết bà Nguyễn Thị N tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Văn V đã bán cho bà. Diện tích đất nêu trên bà nhận sang nhượng từ ông Lê Văn V, tài sản trên đất là bà nhận sang nhượng của bà La Thị Lệ Ph. Khi sang nhượng chúng tôi đều lập Giấy sang nhượng viết tay. Tuy rằng hình thức chưa phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chúng tôi đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên. Bên bán giao tài sản, bên mua giao tiền. Hiện nay vợ chồng ông V, bà V không tranh chấp với bà. Diện tích đất bà nhận sang nhượng của ông V có ranh rào rõ ràng, ranh rào này đã làm từ lâu, từ trước đến nay bà cũng không nghe thấy có ai tranh chấp diện tích đất này với vợ chồng ông V. Nay bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Lê Văn V trả lại một phần diện tích đất mà vợ chồng ông V đã bán cho bà là không đúng, bà không đồng ý với yêu cầu này.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết là: Công nhận “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 15/9/2020 giữa bà và vợ chồng ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V. Công nhận “*Hợp đồng mua bán tài sản*” ngày 04/8/2020 giữa bà và bà La Thị Lệ Ph. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với các thửa đất số 368, thửa 369 cùng tờ bản đồ số 13 xã Cà N, tổng diện tích 6.107 m<sup>2</sup>.

Bà đồng ý với trích lục chính lý bổ sung ngày 01/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Th, bà Huỳnh Thị Th, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Th trình bày:** Ông, bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Lê Văn V phải trả lại diện tích đất khoảng 2.107 m<sup>2</sup>, thuộc Thửa 369, tờ bản đồ số 13 xã Cà N, huyện Thuận Nam theo trích lục 908/2021 ngày 07 – 7 – 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N và không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

- **Bà Nguyễn Thị L trình bày:** Năm 2016, bà thuê đất của vợ chồng ông Lê Văn V để làm trại cá hấp, hai bên có làm hợp đồng thuê đất, có thể hiện Đông tây tứ cận, năm 2018 bà sang trại cá hấp cho bà La Thị Lệ Ph với giá 220.000.000 đồng. Vì vậy, bà đồng ý toàn bộ nội dung trình bày của vợ chồng ông Lê Văn V, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Bà không khiếu nại, không tranh chấp gì, xin xét xử vắng mặt.

- **Bà La Thị Lệ Ph trình bày:** Năm 2019, bà thuê đất của vợ chồng ông Lê Văn V để làm trại cá hấp, hai bên có làm hợp đồng thuê đất, có thể hiện Đông tây tứ cận, khi thuê đất thì bà Nguyễn Thị L cũng đầu tư một số tài sản trên trại cá hấp, năm 2019 giữa bà và bà Nguyễn Thị L nhận sang nhượng trại cá hấp với giá 220.000.000 đồng, năm 2020 bà sang nhượng lại trại cá hấp cho bà Trương Thị Gi với giá 300.000.000 đồng. Vì vậy, tại đơn yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Gi yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản ngày 04/8/2020 giữa bà với bà Gi thì bà

không có ý kiến gì, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng mua bán tài sản này. Bà không khiếu nại, không tranh chấp gì, xin xét xử vắng mặt.

+ Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Th với ông Lê Văn V không công chứng, chứng thực, không thông qua gia đình như vậy tình thần pháp lý chưa đảm bảo. Giấy chuyển nhượng đất ghi 4 sào, tứ cận một phần giáp đất ông Huỳnh Th phù hợp thửa 369. Phía bị đơn viện dẫn biên bản hoà giải là không phù hợp mặc dù bà Nguyễn Thị N có lấn tay. Bà Nguyễn Thị N thừa nhận có bán đất cho bà Nguyễn Thị Thái T. Đề nghị ông Lê Văn V trả lại diện tích 2.107 m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Thị N, đề nghị Toà án xem xét yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Gi theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định Giấy chuyển nhượng đất ghi 4 sào (4.000 m<sup>2</sup>), khi mua bán chỉ ước tính không đo đạc nhưng thể hiện Đông tây tứ cận. Ngày 07/01/2003, ông Huỳnh Th và bà Nguyễn Thị N cùng lập giấy viết tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thái T diện tích 4.000 m<sup>2</sup> với giá 35.000.000 đồng. Cũng như trường hợp ông V, diện tích cũng không đo đạc, chỉ xác định ranh giới Đông tây tứ cận. Trong đó có 2 hướng Tây, Bắc của thửa đất là giáp thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn V (Vinh T). Bà Nguyễn Thị Thái T đã được UBND huyện Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 267921 ngày 25/11/2010, thửa đất được cấp là thửa 91a, tờ bản đồ 13, diện tích 3.536 m<sup>2</sup> (giảm so với Giấy chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Huỳnh Th và bà Nguyễn Thị Thái T 464 m<sup>2</sup>). Bà T đã chuyển nhượng cho ông Trần Kim Th và ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2011. Từ năm 2003 đến nay hộ gia đình ông Huỳnh Th, bà Nguyễn Thị N không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thái T và ông Trần Kim Th. Ngày 26/12/2018 và ngày 15/7/2020 vợ chồng bà N có đơn tranh chấp đất đều được UBND xã Cà N giải quyết và đã hoà giải thành. Căn cứ vào ranh giới các lô đất bà N chuyển nhượng cho ông V, bà T và ranh giới đất do UBND xã đã giải quyết tranh chấp giữa ông V – bà N như đã nêu trên thì xác định 2.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 13, xã Cà N không thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ bà N. Bà N không có quyền tranh chấp đòi lại.

Ý kiến ông V, bà V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2020 với bà Trương Thị Gi sau khi có yêu cầu độc lập. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và ông Huỳnh Th ngày 20/4/2002 là có thật. Quá trình sử dụng đất ông V không vi phạm pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch, hiện nay đất đã xây dựng nhiều công trình, vật kiến trúc. Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số: 55/2022/AL ngày 15/11/2022 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao thì hộ gia đình ông V được xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.107 m<sup>2</sup> nêu trên.

Ngày 07/10/2022 bà Trương Thị Gi có yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết: Công nhận giấy sang nhượng đất (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày

15/9/2020 giữa vợ chồng ông V và bà Trương Thị Gi; Công nhận “Hợp đồng mua bán tài sản” ngày 04/8/2020 giữa bà Gi và bà La Thị Lê Ph và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.107 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 368, 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná cho bà Gi. Các hợp đồng mua bán tài sản giữa bà Gi và bà Ph, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Gi và vợ chồng ông V là có thật. Các bên đều đã thực hiện xong các nội dung đã giao dịch (giao tiền, giao tài sản) các giao dịch này không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hiện nay các bên không tranh chấp. Vì vậy ý của vợ chồng ông V, bà V về yêu cầu công nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Gi là phù hợp và thực tế. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử, bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.107 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 368, 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná cho bà Trương Thị Gi.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đảm bảo về thành phần, nguyên tắc xét xử; tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đủ, đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; Thư ký chấp hành đúng quyền hạn, trách nhiệm theo quy định; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý thức chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về yêu cầu ông Lê Văn V trả lại diện tích đất khoảng 2.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 13 xã Cà N theo trích lục 908/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Gi. Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V với bà Trương Thị Gi về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Trương Thị Gi và bà La Thị Lê Ph về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản. Về chi phí định giá tài sản và án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu buộc ông Lê Văn V trả lại diện tích đất là 2.107m<sup>2</sup>. Phía bị đơn xác định nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng đất, công nhận Hợp đồng mua bán tài sản, công nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; công nhận giấy sang nhượng đất; công nhận hợp đồng mua bán tài sản”*. Đồng thời quyền sử dụng đất là bất động sản địa chỉ ở thôn Lạc S 3, xã Cà N, huyện Thuận N, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam.

[1.2] Căn cứ yêu cầu xét xử vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

## **[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Ngày 20/4/2002 giữa ông Huỳnh Th (chồng bà Nguyễn Thị N) và ông Lê Văn V có thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc thôn Lạc S, xã Phước D, huyện Ninh Phước (nay là thôn Lạc S 3, xã Cà N, huyện Thuận Nam), tỉnh Ninh Thuận với giá 6.000.000 đồng và các bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất”. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng nhưng có thỏa thuận rõ ranh giới tứ cận “Phía đông giáp đường rầy xe lửa; phía tây giáp đường cái lớn; phía nam giáp đất của ông Th; phía bắc giáp đất ông Gi”. Qua đo đạc thực tế tại Biên bản định giá tài sản ngày 28/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản và Trích lục, đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ số 908/2021 ngày 07 – 7 – 2021 xác định tổng diện tích tranh chấp (1,2,3,4,5,6,7) do các đương sự chỉ đo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N các thửa đất số 368, 369 cùng tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná, tổng diện tích 6.107 m<sup>2</sup>. Đất chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại văn bản số 3160/UBND – NC ngày 17 – 9 – 2021 của UBND huyện Thuận Nam (BL 144) thể hiện: “...*thửa đất tranh chấp từ trước đến nay không thay đổi số thửa, tờ bản đồ địa chính. Nguồn gốc thửa đất số 368 (hợp từ một phần thửa 24 và 91), diện tích 4.000 m<sup>2</sup> và thửa 369 (hợp từ một phần thửa 24 và 91), diện tích 2.107 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná. Căn cứ Hồ sơ địa chính được thành lập năm 1997 (bản đồ địa chính, Sổ mục kê đất đai ...) thì thửa 24 là đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý; thửa số 91 quy chủ cho ông Huỳnh Th khai hoang sử dụng từ năm 1990 ...*”. Căn cứ nội dung văn bản trả lời trên đủ cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất 24 (nay là một phần của thửa 368, 369) tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná là do Ủy ban nhân dân xã quản lý và thửa số 91 (nay là một phần các thửa 368, 369) tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná do ông Huỳnh Th (chồng bà Nguyễn Thị N) khai hoang năm 1990.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, bị đơn ông Lê Văn V đều thừa nhận có việc chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng các bên đương sự đã thanh toán đủ tiền, ông Huỳnh Th (chồng bà Nguyễn Thị N) đã giao đất cho ông Lê Văn V sử dụng, san ủi, lấp ranh rào xây, canh tác sử dụng cho đến nay. Đây là tình tiết được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại thời điểm ông Huỳnh Th (chồng bà N) chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn V mặc dù bà Nguyễn Thị N cùng các con là anh Huỳnh Th, chị Huỳnh Thị Th, chị Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Th không trực tiếp ký hợp đồng nhưng họ đều biết và không có ý kiến phản đối gì. Điều đó chứng tỏ bà Nguyễn Thị N cùng các con là anh Huỳnh Th, chị Huỳnh Thị Th, chị Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Th đồng ý việc chuyển nhượng đất mà ông Huỳnh Th (chồng bà N) đã xác lập, giao dịch với ông Lê Văn V.

Phía bị đơn đưa ra chứng cứ chứng minh là “Giấy sang nhượng đất” vào ngày 07/01/2003 giữa ông Huỳnh Th, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Thái T (bà T nhận sang nhượng giáp đất ông Th đã bán cho ông V ngày 20/4/2002). Tại giấy sang nhượng này thể hiện vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Huỳnh Th, Tây giáp đất ông Vinh T, Nam giáp đất ông Huỳnh Th, Bắc giáp đất ông Vinh T. Vì vậy, với vị trí tứ cận trong giấy sang nhượng ngày 07/01/2003 ghi phía Tây và phía Bắc giáp đất ông

Vinh T (ông Vinh T thể hiện trong giấy sang nhượng tức là ông Lê Văn V, phần phía Tây giáp đất ông Vinh T tức phần sau này khi phát sinh tranh chấp được ông Lê Văn V thỏa thuận cho lại ông Th, bà Nở là 2.400 m<sup>2</sup>. Như vậy, ngay từ khi bà N cùng chồng là ông Th ký vào giấy sang nhượng đất ngày 07/01/2003 cho bà T phần đất giáp ranh là bà N đã biết ông Th có bán đất cho ông V. Việc ông V sử dụng đất từ năm 2002 đến nay, cũng như khi ông Th còn sống đã có tranh chấp với ông V, sau này bà N cũng có tranh chấp được UBND xã mời làm việc được ông V thỏa thuận cho lại 2.400 m<sup>2</sup>. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng bà N không biết chữ nên không biết nội dung trong giấy sang nhượng ghi Đông tây tứ cận sang nhượng phần đất cho bà Nguyễn Thị Thái T là không phù hợp thực tế nên không có cơ sở chấp nhận phản bác này.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N cho rằng “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 20/4/2002 thể hiện chỉ sang nhượng 04 sào đất, nhưng theo trích lục 908/2021 lại thể hiện tổng diện tích là 6.107 m<sup>2</sup>, do đó bà N đòi lại phần diện tích 2.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná. Đối chiếu Giấy chuyển nhượng cũng thể hiện vị trí tứ cận và trích lục 908/2021 thể hiện: tại thửa đất tranh chấp có vị trí phía Tây giáp đường cái lớn ghi trong giấy chuyển nhượng so với trích lục 908/2021 chỉ có từ điểm 5 đến điểm 6 (nay thuộc thửa 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná). Diện tích đất chuyển nhượng ước chừng 04 sào tuy không đo đạc cụ thể nhưng trong giấy chuyển nhượng đất cũng ghi rõ Đông tây tứ cận. Tại văn bản số 3160/UBND – NC ngày 17 – 9 – 2021 của UBND huyện Thuận Nam (BL 144) cho biết: Thửa đất tranh chấp từ trước đến nay không thay đổi số thửa. Tại văn bản số 3717/UBND – NC ngày 03 – 10 – 2022 của UBND huyện Thuận Nam (BL 154) và Văn bản số 1448 ngày 01/11/2022 của UBND huyện Thuận Nam trả lời: “*Căn cứ hồ sơ địa chính xã Cà Ná được thành lập năm 1997 ... thì thửa đất số 368 (hợp từ một phần thửa đất số 24, diện tích 551m<sup>2</sup> và một phần thửa đất số 91, diện tích 3.449 m<sup>2</sup>), diện tích 4.000 m<sup>2</sup> và thửa đất số 369 (hợp từ một phần thửa đất số 24, diện tích 497 m<sup>2</sup> và một phần thửa đất số 91, diện tích 1.610 m<sup>2</sup>), diện tích 2.107 m<sup>2</sup> tờ bản đồ địa chính số 13 xã Cà Ná*”. Với nội dung trả lời của UBND huyện nêu trên thì sau khi trừ đi phần đất thuộc thửa 24 do UBND xã quản lý thì thửa 91 chỉ còn diện tích 5.059 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 13 xã Cà N. Mặc dù Giấy sang nhượng ngày 20/4/2002 chỉ ghi diện tích 4 sào, nhưng vị trí tứ cận thể hiện rõ phía Tây giáp đường cái lớn và phía Nam giáp đất ông Th (tức thửa 91a, phần đất này vào ngày 07/01/2003 ông Th, bà N đã chuyển nhượng cho bà T) là đúng thực tế, ông V chỉ sử dụng phần đất sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Th không hề thay đổi.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích đất thuộc thửa 91 quy chủ cho ông Huỳnh Th là 5.059 m<sup>2</sup>. Ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng diện tích 5.059 m<sup>2</sup> thuộc thửa 368, 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà Ná (theo trích lục chính lý bổ sung ngày 01/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N).

Đối với các hợp đồng thuê đất: Bà Nguyễn Thị L và bà La Thị Lệ Ph đã trả lại diện tích đất đã thuê cho vợ chồng ông V, bà V. Việc bà N tranh chấp khoảng 2.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 13 xã Cà N thì các bà không có ý kiến gì.

## **2.1 Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Gi. Hội đồng xét xử nhận thấy:**

*Xét về giao dịch chuyển nhượng:*

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là Giấy sang nhượng đất ngày 15 – 9 – 2020 bên sang nhượng vợ chồng ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V và bên nhận sang nhượng bà Trương Thị Gi, có người làm chứng, giấy được viết tay chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

- Về nội dung: Diện tích đất trên chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo như văn bản trả lời số 3160/UBND – NC ngày 17/9/2021 và Văn bản số 3717/UBND – NC ngày 03/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam xác định thửa 91 chỉ có diện tích 5.059 m<sup>2</sup> (nay là một phần thửa 368, 369) tờ bản đồ số 13 xã Cà N. Việc bà Giáo yêu cầu công nhận diện tích 6.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa 368, 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà N là không phù hợp. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo về hình thức, về nội dung nên vô hiệu. Tuy nhiên, hai bên đã thực hiện hợp đồng, sau khi ông V, bà V ký Giấy sang nhượng đất cho bà Trương Thị Gi đã nhận đất, không ý kiến, nhận đủ tiền 500.000.000 đồng và quản lý, sử dụng cho đến nay. Vợ chồng ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V, hiện nay vẫn đồng ý tiếp tục công nhận hợp đồng cho bà Trương Thị Gi. Do yêu cầu bà N không được chấp nhận nên vợ chồng ông V, bà V được quyền sử dụng 5.059 m<sup>2</sup>. Đại diện theo uỷ quyền của bà Gi đồng ý yêu cầu đối với diện tích 5.059 m<sup>2</sup> nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Gi công nhận hiệu lực của hợp đồng. Bà Trương Thị Gi được quyền sử dụng diện tích 5.059 m<sup>2</sup> thuộc thửa 368, 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà N.

*Xét về hợp đồng mua bán tài sản ngày 04/8/2020 giữa bà Trương Thị Gi với bà La Thị Lệ Ph:*

Năm 2019, bà Ph thuê đất ông V để làm trại cá hấp, khi thuê đất có lập hợp đồng thuê đất giữa bà Ph với bà V (vợ ông V), thời hạn 7 năm. Khi thuê đất bà Nguyễn Thị L cũng đầu tư một số tài sản, năm 2019 bà L sang nhượng tài sản trên cho bà Ph. Trong quá trình làm ăn bà Ph cũng đầu tư xây dựng thêm trại cá hấp số tiền khoảng 300.000.000 đồng, do làm ăn thua lỗ bà sang lại cho bà Trương Thị Gi, hai bên có lập hợp đồng, người làm chứng. Việc bà Gi yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản ngày 04/8/2020 thì bà Ph đồng ý. Tại công văn 4623/UBND – NC ngày 29/12/2021 của UBND huyện Thuận Nam trả lời: “...việc các hộ tự ý xây dựng nhà ... thì hiện nay UBND xã Cà N chưa ban hành quyết định xử lý vi phạm đối với các trường hợp này”. Tuy nhiên trích lục ngày 01/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N thì tài sản là trại cá hấp nằm trên một phần đất do UBND xã quản lý. Vì vậy, bà Gi được quyền quản lý, sử dụng các tài sản gồm: Trại cá hấp, kho chứa đồ, nhà cấp 4C, mái che, tường rào xây gạch, 02 hồ chứa nước xây gạch tô, 01 hồ chứa nước xây gạch không tô, 01 ống nhựa uPVC theo như biên bản định giá ngày 28/5/2021 theo quy định, chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Gi.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Lê Văn V trả lại diện tích đất khoảng 2.107 m<sup>2</sup> nêu trên nhưng bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N về việc trả lại diện tích 2.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ địa chính số 13 xã Cà N.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

[3]. Về chi phí đo đạc và định giá: Tại phiên tòa hôm nay, bà N yêu cầu chia đôi số tiền chi phí đo đạc và trích lục bản đồ địa chính mà bà đã tạm ứng cho bị đơn. Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị N không được chấp nhận nên căn cứ Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà N phải chịu toàn bộ số tiền 4.000.000 đồng (*bằng chữ: Bốn triệu đồng*) chi phí định giá bà N đã tạm ứng.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí tòa án. Bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn V, bà La Thị Lệ Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. (bà Trương Thị Gi đồng ý chịu thay cho bà La Thị Lệ Ph) án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:** Điều 5; Điều 6; khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 129; Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 101 của Luật đất đai năm 2013; Điều 21 của Nghị định 43/2014/NĐ – CP của Chính phủ ngày 15/5/2014. Án lệ số: 55/2022/AL ngày 15/11/2022 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao. Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Lê Văn V trả lại diện tích đất khoảng 2.107 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 369, tờ bản đồ số 13 xã Cà N, huyện Thuận N theo trích lục 908/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Th – Chi nhánh Thuận N.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Gi

1. Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị V với bà Trương Thị Gi về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.059 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 368, thửa 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà N cho bà Trương Thị Gi. Bà Trương Thị Gi được quyền sử dụng đất diện tích 5.059 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 368, thửa 369 tờ bản đồ số 13 xã Cà N.

2. Bà Trương Thị Gi được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Trương Thị Gi với bà La Thị Lệ Ph về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản và tiếp nhận toàn bộ tài sản trên đất gồm: Trại cá hấp, kho chứa đồ, nhà cấp 4C, mái che, tường rào xây gạch, 02 hồ chứa nước xây gạch tô, 01 hồ chứa nước xây gạch không tô, 01 ống nhựa uPVC theo như biên bản định giá ngày 28/5/2021 theo hợp đồng mua bán tài sản ngày 04 – 8 – 2020.

4. Về chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 4.000.000 đồng (*bằng chữ: Bốn triệu*) đồng chi phí định giá. Bà N đã nộp đủ chi phí này.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*bằng chữ: Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023638 ngày 01 – 3 – 2021 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Bà Nguyễn Thị N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*bằng chữ: Ba trăm nghìn*) đồng.

- Bà La Thị Lệ Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*bằng chữ: Ba trăm nghìn*) đồng. Bà Trương Thị Gi (đồng ý chịu thay cho bà Ph) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Gi đã nộp là 300.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0001424 ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Bà Gi đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

*Trong 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 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.*

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án theo thời hạn nêu trên kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

*(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Thanh Long**

