TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2024/DS-ST
Ngày: 26-8-2024
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 QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sang
2. Bà Lê Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải- Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

*- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng** tham gia phiên tòa*: Bà Võ Thị Nhu- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023; về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2024/QĐXX-ST ngày 04/7/2024 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 356/TBXX-ST ngày 30/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Tăng Q** (Tăng Quyên Q); sinh năm: 1962. ĐKTT: C T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nơi ở hiện nay: 167 đường B, Khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Bị đơn: Bà **Hồ Thị Ánh D**; sinh năm: 1964 và Ông **Ngô Hồng A**; sinh năm: 1963. Địa chỉ: A Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Cùng uỷ quyền cho ông **Trần Văn B**; sinh năm: 1988. Địa chỉ: B khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: 02 khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 19/8/2023). Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng C**. Địa chỉ: Số G đường Số C, Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông **Ngô Hồ Anh K**; sinh năm: 1988. Địa chỉ: 4 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3. Ông **Ngô Hồ Anh K1**; sinh năm: 1994. ĐKTT: A Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: 4 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/4/2023 của nguyên đơn là bà Huỳnh Tăng Q và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng:

Ngày 08/02/2007, vợ chồng bà Hồ Thị Ánh D và ông Ngô Hồng A có chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất một lô nền diện tích ngang 4,5m x dài 15m = 67,5m^2 tại số A đường B Khu tái định cư P, quận C, thành phố Cần Thơ, thuộc dự án của Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C với giá: 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng góp vốn số 31/HĐGV-KDN ngày 16/01/2007 giữa Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C với bà Hồ Thị Ánh D. Hai bên có làm giấy tay (đề ngày 09/02/2007), thoả thuận tiền đặt cọc là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), khi đến phường công chứng uỷ quyền xong thì trả tiếp 155.000.000đ. Số tiền còn lại 10.000.000đ sẽ trả khi công chứng hồ sơ chuyển nhượng xong.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Cùng ngày 08/02/2007, bà Hồ Thị Ánh D có ký giấy uỷ quyền cho bà nhận nền 167B5, toàn quyền quản lý nền và nhận tất cả các giấy tờ liên quan; làm thủ tục hợp thức hoá và chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà. Giấy uỷ quyền có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường H, quận C. Bà đã giao đủ số tiền 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) cho vợ chồng bà Ánh D.

Ngày 12/6/2007, Công ty B1 nền ngoài thực địa cho bà Hồ Thị Ánh D. Vợ chồng bà D giao nền cho bà và bà đã xây dựng nhà 01 trệt, 01 lầu ở từ năm 2010 đến nay. Bà Ánh D có ký xác nhận đứng tên xin phép xây dựng thay bà và cam kết căn nhà xây dựng là tài sản của bà, cam kết không tranh chấp hay khiếu nại về sau.

Ngày 08/5/2012, vợ chồng bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A với bà ký Văn bản thoả thuận chuyển nhượng và Hợp đồng uỷ quyền cho bà đối với quyền sử dụng đất này, có công chứng tại Văn phòng C. Bà đã giao số tiền còn lại 10.000.000đ cho bà Ánh D. Tuy nhiên, do bà không hiểu biết luật nên Văn phòng Công chứng và vợ chồng bà Ánh D không đưa bản chính hợp đồng cho bà.

Bà đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ánh D; đã nhận đất và cất nhà ở trên đất từ năm 2010 đến nay.

Ngày 17/5/2018, bà Hồ Thị Ánh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên.

Do bà Ánh D đã ký hợp đồng uỷ quyền cho bà nên khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty P đã thông báo cho bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có đóng phí, lệ phí, thuế hay tiền sử dụng đất đồng nào cả.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà Ánh D và ông Ngô Hồng A thực hiện thủ tục sang tên cho bà như đã cam kết thì vợ chồng bà Ánh D, ông Hồng A không thực hiện nên bà khởi kiện:

Yêu cầu bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng nền số 167B5 ngày 09/7/2007 và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền số A Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ ngày 08/5/2012 (công chứng tại Phòng C1) để hoàn tất thủ tục sang tên cho bà; đồng thời, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 tại số A Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc thửa 2299, tờ bản đồ số 33 Khu T định cư phường H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên ngày 17/5/2018 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của bị đơn cho rằng:

Vào năm 2007, gia đình bà Hồ Thị Ánh D có phần đất diện tích 144m^2 (đất lúa) nằm trong dự án quy hoạch xây dựng Khu T định cư phường H. Gia đình bà Ánh D đã thống nhất chuyển nhượng cho Công ty P phần diện tích đất nêu trên để được nhận chuyển nhượng lại từ Công ty một nền đất thổ cư, có cơ sở hạ tầng với giá do Ủy ban nhân dân thành phố C quy định và đóng tiền chênh lệch giá trị.

Ngày 12/6/2007, Công ty P lập Biên bản bàn giao đất tái định cư – Khu tái định cư phường H cho bà Hồ Thị Ánh D nền tái định cư số 167B5 thuộc Khu Tái định cư P, diện tích 4,5m x 15m = 67,5m^2. Sau khi, được bàn giao nền 167B5 thì phần đất trên vẫn do bà Ánh D đại diện các thành viên trong Hộ quản lý.

Ngày 20/3/2018, Công ty P lập Hợp đồng chuyển nhượng cho Hộ bà Hồ Thị Ánh D quyền sử dụng thửa đất số 2299, tờ bản đồ số 33, (địa chỉ Lô A) khu T định cư phường H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 cấp ngày 09/8/2017 do Công ty Cổ phần P đứng tên. Ngày 17/5/2018, đã chỉnh lý sang tên cho Hộ bà Hồ Thị Ánh D.

Do lô nền này có nguồn gốc là tài tài sản chung của hộ bà Hồ Thị Ánh D; việc vợ chồng ông Hồng A, bà Ánh D chuyển nhượng cho bà Q thì thời điểm đó hộ gia đình của bà Ánh D còn có hai con là Ngô Hồ Anh K và Ngô Hồ Anh K1 không biết. Nay các con của vợ chồng bà Ánh D, ông Hồng A không đồng ý

việc chuyển nhượng này nên ông Hồng A và bà Ánh D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích các thành viên khác không bị ảnh hưởng do việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn nên đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Hồ Anh K, Ngô Hồ Anh K1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất Lô nền 167B5 là do bà Hồ Thị Ánh D nhận chuyển nhượng của Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C theo Hợp đồng góp vốn số 31/HĐGV-KDN ngày 16/01/2007; trị giá 86.737.500đ từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 144m^2 (đất lúa), thửa 568 nằm trong dự án quy hoạch xây dựng Khu Tái định cư P do bà Hồ Thị Ánh D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 012325/QSDĐ ngày 06/10/2000, có nguồn gốc do vợ chồng bà Ánh D và ông Hồng A nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T vào năm 2000 nên đây là tài sản chung của vợ chồng bà Ánh D và ông Ngô Hồng A. Ngày 08/02/2007, vợ chồng bà Ánh D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô nền 167B5 cho nguyên đơn với giá 175.000.000đ, nguyên đơn đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà Ánh D; bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng, nguyên đơn đã cất nhà ở từ năm 2010 đến nay. Ngày 17/5/2018, bà Hồ Thị Ánh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do Hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên. Do đó; xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Xét yêu cầu của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:**

[2.1] **Về nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 tại Lô S Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ** có được là do thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 144m^2 (2L), thửa số 568, tờ bản đồ số 34 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 012325/QSDĐ ngày 06/10/2000 do bà Hồ Thị Ánh D đứng tên để xây dựng Khu Tái định cư B, phường H, quận C, thành phố

Cần Thơ. Theo đó, theo Biên bản thoả thuận ngày 05/01/2007, bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A đã thống nhất thoả thuận chuyển nhượng diện tích 144m^2 (2L), thửa 568 cho Công ty P và Công ty chuyển nhượng lại 01 nền đất thổ cư, có cơ sở hạ tầng tại Lô S, diện tích 67,5m^2 cho bà Hồ Thị Ánh D với giá 86.737.500đ, Công ty chịu mọi chi phí khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ hộ (Miễn lệ phí trước bạ).

[2.2] **Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 144m^2 (2L),** thửa số 568, tờ bản đồ số 34 toạ lạc tại Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 012325/QSDĐ ngày 06/10/2000 do bà Hồ Thị Ánh D đứng tên là do bà Hồ Thị Ánh D và ông Ngô Hồng A nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2000.

Như vậy, có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất diện tích 144m^2 (2L) thửa số 568 là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Hồng A và bà Hồ Thị Ánh D nên quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 tại Lô S Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cũng là tài sản chung của vợ chồng ông Ngô Hồng A, bà Hồ Thị Ánh D, không phải là tài sản chung của hộ gia đình Hồ Thị Ánh D.

[2.3] Thấy rằng, tại thời điểm ngày 05/01/2007 thì bà Hồ Thị Ánh D không phải là chủ hộ gia đình số A Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, chủ hộ là bà Võ Thị Ngọc Á (sinh năm: 1937, mẹ của bà Ánh D); vợ chồng bà Ánh D, ông Ngô Hồng A và hai con là Ngô Hồ Anh K, Ngô Hồ Anh K1 chỉ là thành viên của hộ Võ Thị Ngọc Á.

Quá trình Toà án giải quyết vụ án, ông Ngô Hồ Anh K có đơn gởi đến Toà án cho rằng ông và Ngô Hồ Anh K1 là con của bà Ánh D, ông Ngô Hồng A; đồng thời, ông cũng thành viên hộ gia đình bà Hồ Thị Ánh D, quyền sử dụng đất này là tài sản chung của hộ gia đình; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và cha mẹ ông thì ông không biết nên nay ông không đồng ý việc chuyển nhượng.

Do đó, Toà án đã thông báo cho ông Ngô Hồ Anh K thực hiện thủ tục nộp đơn khởi kiện đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng; nộp tạm ứng án phí theo quy định; tuy nhiên cho đến nay ông A K vắng mặt và cũng không nộp đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng, nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Đối với ông Ngô Hồ Anh K1; theo xác minh của Công an phường A, quận N thì được biết ông Ngô Hồ Anh K1; sinh năm: 1994, có đăng ký thường trú tại A Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, *đã đi du học ở nước Pháp từ năm 2020 đến nay, không rõ địa chỉ cụ thể của ông K1 ở nước ngoài*. Toà án đã thông báo cho người thân trong gia đình của ông Anh K1 cung cấp địa chỉ cụ thể của ông Anh K1 ở nước ngoài nhưng gia đình không cung cấp cho Toà án. Theo kết quả tra cứu số 87/PA08-Đ1 ngày 03/6/2024 của Phòng Quản lý Xuất nhập Cảnh Công an thành phố C1 thì ông Ngô Hồ Anh K1, sinh ngày 24/6/1994 đã sử dụng hộ chiếu B4253872 để xuất cảnh lần sau cùng ngày 27/12/2019 qua

cửa khẩu sân bay Quốc tế N đến nay chưa có thông tin nhập cảnh. Như vậy, Toà án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để thông báo cho ông A K1 tham gia tố tụng trong vụ kiện này nhưng người thân gia đình ông Anh K1 không cung cấp địa chỉ nơi ở hiện nay của ông A K1 và ông A K1 không có văn bản thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì nên Toà án nhân dân quận Cái Răng vẫn tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

Trường hợp nếu ông Ngô Hồ Anh K, ông Ngô Hồ Anh K1 có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản với cha mẹ là bà Ánh D, ông Ngô Hồng A thì ông Anh K, Anh K1 có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác, với bị đơn là bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A để yêu cầu trả lại giá trị phần sở hữu và bồi thường thiệt hại (nếu có) tại Toà án có thẩm quyền giải quyết.

[2.4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 tại số A Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ:

[2.4.1] Xét thấy, ông Ngô Hồng A và bà Hồ Thị Ánh D có ký "Hợp đồng chuyển nhượng nền 167B5" ngày 09/02/2007 cho bà Huỳnh Tăng Q (Tăng Quyên Q), với giá 175.000.000đ. Trong hợp đồng này, ông Hồng A và bà Ánh D có ghi đã nhận đủ 165.000.000đ.

Ngày 08/02/2007, bà Hồ Thị Ánh D có "Giấy uỷ quyền" cho nguyên đơn được nhận nền số 167B5, toàn quyền sử dụng, quản lý nền và nhận tất cả các giấy tờ có liên quan, kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; làm thủ tục hợp thức hoá và chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang người được uỷ quyền. Văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H, quận C.

[2.4.2] Thấy rằng, tại thời điểm nguyên đơn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số 167B5 với bị đơn thì các bên căn cứ vào "Hợp đồng góp vốn" số 31/HĐGV ngày 16/01/2007 giữa Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C với bà Hồ Thị Ánh D (Bút lục số 28, 29). Trong Hợp đồng góp vốn do bà Hồ Thị Ánh D là người đứng tên, không phải Hộ gia đình Hồ Thị Ánh D đứng tên; vì vậy, nguyên đơn giao dịch, ký hợp đồng với vợ chồng bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A là đúng chủ thể theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, nay vợ chồng bà Á D và con là Ngô Hồ A1 K nại ra, cho rằng quyền sử dụng đất nền số 167B5 là tài sản chung của hộ gia đình, cần phải có thành viên hộ là các con của bà Ánh D đồng ý giao dịch là không có cơ sở.

Bên cạnh đó, ngày 08/5/2012, vợ chồng bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A có ký "Văn bản thoả thuận chuyển nhượng lô nền và căn nhà" đối với quyền sử dụng đất này, có công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1972, quyển: V/2012/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/5/2012, số công chứng 1972, quyển V/2012/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Văn bản thoả thuận chuyển nhượng và uỷ quyền được công chứng căn cứ trên "Hợp đồng góp vốn" số 31/HĐGV ngày 16/01/2007 giữa Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C với bà Hồ Thị Ánh D và Biên bản bàn giao đất tái định cư ngày 12/6/2007; theo đó, biên bản bàn giao đất tái định cư ngày 12/6/2007 (Bút lục số

24) cũng căn cứ vào Hợp đồng góp vốn số 31/HĐGV ngày 16/01/2007 do bà Hồ Thị Ánh D đứng tên, bên được bàn giao nhận đất là bà Hồ Thị Ánh D, không phải là Hộ bà Hồ Thị Ánh D. Do đó, nay vợ chồng bà Á D và con là Ngô Hồ A1 K nại ra, cho rằng quyền sử dụng đất nền số 167B5 là tài sản chung của hộ gia đình, cần phải có thành viên hộ là các con của bà Ánh D đồng ý giao dịch là không có cơ sở.

[2.4.3] Tại biên nhận ngày 08/5/2012, bà Hồ Thị Ánh D có ghi "có nhận 10.000.000đ tiền nền còn lại của nền 167B5 là dứt điểm".

Như vậy: do thời điểm giao dịch chuyển nhượng, vợ chồng bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên căn cứ theo "Hợp đồng góp vốn" số 31/HĐGV ngày 16/01/2007 giữa bà Hồ Thị Ánh D với Công ty Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C (Nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C) và Biên bản bàn giao đất tái định cư ngày 12/6/2007, bản thoả thuận xây dựng nhà ngày 26/11/2010 của Công ty TNHH MTV Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C để ký Văn bản thoả thuận chuyển nhượng và Hợp đồng uỷ quyền cho nguyên đơn được quyền thực hiện quản lý, sử dụng, ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, góp vốn, tặng cho, xây dựng, cho mượn, cho thuê đối với tài sản là quyền sử dụng đất toạ lạc tại A Khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Như trên đã lập luận, do quyền sử dụng đất nền số 167B5 là tài sản chung của vợ chồng bà Ánh D, ông Ngô Hồng A nên về chủ thể ký kết hợp đồng là đúng quy định nhưng xét về hình thức hợp đồng thì các bên chưa lập hợp đồng mẫu quy định. Tuy nhiên, bà Q đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 175.000.000đ cho vợ chồng ông Ngô Hồng A, bà Hồ Thị Ánh D và vợ chồng bà Ánh D đã giao đất cho bà Q sử dụng, bà Q đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2010 đến nay hơn 14 năm. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát Triển và Kinh Doanh Nhà thành phố C căn cứ vào văn bản uỷ quyền của bà Hồ Thị Ánh D đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên ngày 17/5/2018 cho nguyên đơn.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Toà án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó". Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Do đó, cần công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có hiệu lực; công nhận quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 (ODT) tại số A Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, thửa 2299, tờ bản đồ số 33 Khu T định cư phường H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ

bà Hồ Thị Ánh D đứng tên ngày 17/5/2018 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Huỳnh Tăng Q.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên ngày 17/5/2018 để cấp cho bà Huỳnh Tăng Q. Nguyên đơn có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục làm thủ tục chỉnh lý sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản**: Tổng cộng: 4.000.000đ, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm**: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Hồ Thị Ánh D và ông Ngô Hồng A phải chịu án phí 300.000đ (do bị đơn không có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm a khoản 1 Điều 122; 219; 223; 697; 699; 701; 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 116, 117, 118, 119, 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

- Điểm c khoản 1 Điều 99, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Tăng Q (Tăng Quyên Q).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2007; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 08/5/2012 (số công chứng 1972, quyển số V/2012/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C) giữa bà Hồ Thị Ánh D, ông Ngô Hồng A với bà Tăng Quyên Q (Huỳnh Tăng Q), về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô nền số 167B5 Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố

Cần Thơ, là có hiệu lực.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 (ODT) thửa 2299, tờ bản đồ số 33 Khu T định cư phường H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên ngày 17/5/2018 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Huỳnh Tăng Q (T).

Đối với tài sản là căn nhà trên đất toạ lạc số 167B5 Khu Tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ do bà Huỳnh Tăng Q xây dựng, thuộc sở hữu của bà Huỳnh Tăng Q.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT10772 do hộ bà Hồ Thị Ánh D đứng tên ngày 17/5/2018 để cấp cho bà Huỳnh Tăng Q (Tăng Quyên Q).

Bà Huỳnh Tăng Q (Tăng Quyên Q) tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 67,5m^2 (địa chỉ Lô A), thửa đất số 2299, tờ bản đồ số 33, khu T định cư phường H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. **Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá**: Tổng cộng: 4.000.000đ, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn là bà Hồ Thị Ánh D và ông Ngô Hồng A phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Tăng Q số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá.

3. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Bị đơn là bà Hồ Thị Ánh D và ông Ngô Hồng A phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí.

Bà Huỳnh Tăng Q (Tăng Quyên Q) là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

4. **Về quyền kháng cáo**: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. **Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự**: Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- UBND Q. Cái Răng;

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

- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

Nguyễn Thị Thùy Trang