

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP CẦN THƠ**

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

Bản án số: 07/2019/DS - ST
Ngày: 15/5/2019
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 THỐT NỐT - TP CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Võ Bá Lộc**
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà **Võ Thị Ánh**

2/ Bà **Lê Cẩm Huỳnh**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đinh Tuấn Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp Cần Thơ.

- *Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Thùy Trang**

Ngày **15** tháng **5** năm **2019**, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **65/2019/TLST - DS**, ngày 02 tháng 4 năm 2019, về việc " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **165/2019/QĐXXST - DS** ngày 02/5/2019 của TAND quận Thốt Nốt, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà **Thái Thu H** – sinh năm: 1950

2/ Bà **Thái Huỳnh M** – sinh năm: 1951

3/ Bà **Thái Hồng T** – sinh năm: 1953

4/ Bà **Thái Ánh T1** – sinh năm: 1958 (có mặt)

5/ Bà **Thái Ánh T2** – sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, Cần Thơ

(Tất cả ủy quyền cho bà T1 tham gia tố tụng)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N** – sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực D, phường E, quận C, Cần Thơ

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt

Trụ sở: khu vực F, phường G, quận C, Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền ông **Đỗ Văn H1** (vắng mặt)

Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường quận Thốt Nốt

2/Bà **Trần Thị Mỹ L** - sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực D, phường E, quận C, Cần Thơ

3/Ông **Lê Văn E** – sinh năm: 1954 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực H, phường E, quận C, Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Thái Ánh T1 đồng thời là người đại diện hợp pháp cho các nguyên đơn còn lại trình bày:

Các nguyên đơn là con của ông Thái Văn S, mẹ bà Lê Thị L1 (cùng chết năm 2012). Vào ngày 30/9/1994 ông S có mua của ông Nguyễn Văn N phần đất có diện tích 2.044m² thuộc thửa đất số 652, loại đất 2L do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4980, cấp ngày 23/6/1991, tọa lạc khu vực H, phường E, quận C, TP Cần Thơ với số tiền 4.800.000 đồng, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ có giấy tờ tay có nội dung mua bán được thể hiện tại “ *Biên bản làm bằng vào sổ* ” do hai bên cùng ký tên xác nhận việc mua bán, việc giao đất và trả tiền đã thực hiện xong.

Quá trình sử dụng đất ông S nhiều lần yêu cầu ông N lập thủ tục sang tên phần đất nêu trên nhưng ông N nhiều lần hứa với lý do giấy đang thế chấp tại ngân hàng, mất giấy đất nên không thực hiện thủ tục sang tên, sau đó, đến năm 2011 nguyên đơn cùng ông N đến Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thực hiện thủ tục thông báo mất giấy và làm lại giấy đất mới và giao cho nguyên đơn giữ giấy đất cho đến nay.

Năm 2012 ông S, bà L1 chết, các nguyên đơn tiếp tục yêu cầu ông N lập thủ tục sang tên nhưng ông lại nại ra tiếp lý do là con đi làm ăn xa và người lập gia đình ở nước ngoài nếu muốn gia đình ông ký tên chuyển nhượng thì phải chịu tiền công lao động cho cả nhà ông nên các bên vẫn không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng nên các bên phát sinh mâu thuẫn, sự việc được Ủy ban nhân dân phường Thuận Hưng hòa giải nhưng không thành và ông bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện tại “ *Biên bản làm bằng vào sổ* ” lập ngày 30/9/1994 để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 2.563m², loại đất LUC, tờ bản đồ số 01 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khu vực H, phường E, quận C, TP Cần Thơ, hiện do gia đình nguyên đơn đang quản lý. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Phần đất tranh chấp diện tích 2.044m² thuộc thửa đất 652, loại đất 2L, do hộ ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc khu vực H, phường E, quận C, Tp Cần Thơ. Đất có nguồn gốc trước đây của cha mẹ mua của ông S, bà L1 vào năm 1981 đến năm 1991 khi nhà nước có chủ trương cấp giấy đất lần đầu thì ông được cha mẹ cho ông phần đất này nên ông đứng ra kê khai đăng ký và được đứng tên chủ sử dụng đất.

Vào năm 1994 ông đã bán lại phần đất này cho ông S với số tiền 4.800.000 đồng, hai bên không có làm hợp đồng mà chỉ có viết giấy tay thể hiện tại “ *Biên bản làm bằng vào sổ* ” lập ngày 30/9/1994, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông S quản lý sử dụng đến nay. Thời điểm ông bán đất thì các thành viên gia đình đều thống nhất không ai tranh chấp hoặc khiếu nại việc mua

bán này. Sau khi hai bên thỏa thuận mua bán đất thì các con ông đều đi làm ăn xa và có gia đình ở nước ngoài nên không ký tên chuyển nhượng cho gia đình ông S chứ sự thật giữa các bên không có mâu thuẫn gì đối với phần đất này.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 652 cho nguyên đơn để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng riêng đối với ý kiến của người con tên Trần Thị T3 đang sinh sống ở Đài Loan (Trung Quốc) thì không rõ ý kiến. Trường hợp muốn bà T3 ký kết chuyển nhượng với điều kiện nguyên đơn phải chịu chi phí đi lại cho bà T3 từ Đài Loan về Việt Nam. Ngoài ra, ông có yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất, xét xử tại Tòa án các cấp

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Mỹ L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn N, vợ chồng bắt đầu chung sống từ năm 1981 cho đến nay. Bà thống nhất với ông N về nguồn gốc thửa đất 652, quá trình sử dụng đất và thời điểm bán đất cho ông S, bà L1 cũng như các vấn đề khác như ông N trình bày.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 652 cho nguyên đơn. Ngoài ra, bà có yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp

2/ Ông Lê Văn E trình bày:

Ông có mối quan hệ là anh em cô cậu ruột với các nguyên đơn. Sau khi gia đình nguyên đơn mua lại đất thì có cho ông thuê sử dụng từ năm 1994 cho đến nay với giá thỏa thuận mỗi năm 3.000.000 đồng/công, đất này có diện tích tương đương với 02 công. Thời điểm ông thuê sử dụng thì không ai tranh chấp hoặc khiếu nại gì việc ông sử dụng đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thống nhất không có ý kiến gì khác.

3/ Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn H trình bày:

Qua đối chiếu hồ sơ địa chính nhận thấy, vào thời điểm năm 1990, ông Nguyễn Văn N đại diện hộ kê khai và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất tại thửa đất 652 không có phát sinh khiếu nại hay tranh chấp liên quan. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4980 ngày 23/6/1991 là đúng nguồn gốc, đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định tại khoản 2, mục II, Mục III Quyết định số 201/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý ruộng đất. Năm 1997 ông N đại diện cho gia đình lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm thay đổi diện tích, hình thể thửa đất mà chỉ thay đổi mẫu giấy theo quy định hiện hành. Đó đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000134 ngày 30/6/1997 là đúng theo mẫu giấy được quy định tại Quyết định số 201/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý ruộng đất.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N không thể hiện trong hộ gia đình có bao nhiêu thành viên nên không có cơ sở phúc đáp cho Tòa án về vấn đề này.

Theo Bản trích đo địa chính số 34/TTKTTNMT ngày 04/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp Cần Thơ thể hiện thửa đất 652 có

diện tích 2.563m^2 tăng 519m^2 là nằm trong mốc giới, chỉ giới của thửa đất 652. Trường hợp Tòa án công nhận diện tích 519m^2 cho đương sự thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngoài ra, do bận công việc tại đơn vị nên ông có yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhận thấy bà Trần Thị T# là con của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Mỹ L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại Đài Loan (Trung Quốc) nên chuyển toàn bộ vụ án đến Tòa án nhân dân Tp Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, ngày 26/3/2019 Tòa án nhân dân Tp Cần Thơ ban hành công văn số 07/CV.TA với nội dung chuyển trả toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên đến Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt giải quyết theo thẩm quyền với lý do thời điểm thụ lý giải quyết vụ án thì bà Trần Thị T3 không quản lý sử dụng đất tranh chấp và chưa có chứng cứ xác định bà T3 có đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất nên việc Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt xác định bà T3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa có cơ sở, mặt khác, việc xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần thực hiện đúng theo hướng dẫn tại tiểu mục 4 Mục III Công văn giải đáp số 01/2017/GĐ –TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 652, qua đo đạc thực tế có diện tích 2.563m^2 , loại đất LUC và trên đất tranh chấp không có tài sản và hiện do nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn bà T1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn lại trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện như quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, do chi phí làm giấy tờ sang tên nguyên đơn phải chịu nên tại phiên hôm nay, trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L, ông Đỗ Văn H vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật, đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Công nhận cho nguyên đơn bà Thái Thu H, bà Thái Huỳnh M, bà Thái Hồng T, bà Thái Ánh T1, bà Thái Ánh T2 được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 2.563m^2 thuộc thửa đất 652, tờ bản đồ số 01, loại đất LUC do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00727 được Ủy ban nhân dân

quận Thốt Nốt cấp ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại khu vực H, phường E, quận C, Tp Cần Thơ, hiện phần đất do nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

1.1/ *Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:* Bị đơn ông Nguyễn Văn N vắng mặt tại phiên tòa và có yêu cầu xét xử vắng mặt; Ông Đỗ Văn H là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, bà Trần Thị Mỹ L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp. *Phường*

1.2/ *Về xác định tư cách tham gia tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng đất và Tòa án có tiến hành triệu tập và ghi ý kiến của các đương sự là thành viên hộ gia đình ông N gồm: Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn An, bà Trần Thị T3, ông Nguyễn Văn Thích nhưng chỉ ghi ý kiến của vợ chồng ông N, bà L, các đương sự còn lại không đến Tòa án cung cấp ý kiến. Căn cứ theo hướng dẫn tại tiểu mục 4 Mục III Công văn giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ – TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì thấy thời điểm Tòa án thụ ý giải quyết vụ án thì bà Trần Thị T3, ông Nguyễn Văn An, ông Nguyễn Văn Thích không ai quản lý sử dụng đất tranh chấp và không có chứng cứ xác định ông bà có đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất nên không cần thiết đưa ông bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ án liên quan là phù hợp. *Phường*

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng để nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 2.563 m² thuộc thửa đất 652, tờ bản đồ số 01, loại đất LUC do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng, bị đơn đồng ý nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Xét đây là quan hệ pháp luật “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ” và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận thấy như sau:

3.1/*Đối với yêu cầu khởi kiện:* Nguyên đơn là người thừa kế hợp pháp của ông Thái Văn S, bà Lê Thị L1 (cùng chết năm 2012). Vào năm 1994 ông S có mua phần đất có diện tích 2.044m² qua đo đạc có diện tích 2.563m² thuộc thửa đất 652 do ông Nguyễn Văn N đứng tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4980 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 23/6/1991, hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định mà chỉ viết giấy tay thể hiện “ *Biên bản làm bằng vào sổ* ” lập ngày 30/9/1994,

giá chuyển nhượng số tiền 4.800.000 đồng, các bên đã trả tiền và giao nhận đất xong, ông S quản lý sử dụng đến năm 2012 thì chết nên các thừa kế của ông tiếp tục sử dụng cho đến nay. Sau khi nhận đất sử dụng gia đình nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn ông N đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn nhưng bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc mua bán chuyển nhượng nhưng vì các thành viên gia đình bận công việc làm ăn và có thành viên lấy chồng ở nước ngoài không về ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, vì vậy, việc sang tên không thực hiện được và kéo dài cho đến nay.

Xét thấy thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện tại “*Biên bản làm bằng vào sổ*” lập ngày 30/9/1994 không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung giao dịch không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình nguyên đơn đã sử dụng và trồng cây hàng năm, gia đình bị đơn không ai phản đối và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng để chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là đúng theo quy định tại điểm B.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Quyết số 02/2004/NQ –HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân gia đình. Nay ông S, bà L1 chết thì nguyên đơn được thừa kế di sản là quyền sử dụng đất hợp pháp của các bà khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng để công nhận quyền sử dụng đất cho là phù hợp theo quy định tại các Điều 612, 613, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2/ *Đối với ý kiến của bị đơn ông N và bà L là người có quyền lợi và nghĩa liên quan thấy rằng:* Phần đất tranh chấp được cha mẹ mua của ông S từ năm 1981, sau đó cho lại vợ chồng sử dụng đến năm 1991 thì được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất mang tên cá nhân ông Nguyễn Văn N, tiếp đến năm 1997 thì ông N đổi từ (giấy trắng) sang (giấy đỏ) mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, đến năm 2011 ông bị mất giấy và được cấp lại và ông đã giao cho nguyên đơn quản lý cho đến nay. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông và các thành viên gia đình đều thống nhất việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng riêng đối với người con tên Trần Thị T3 đang sinh sống ở Đài Loan (Trung Quốc) thì không rõ ý kiến, trường hợp muốn bà T3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì với điều kiện nguyên đơn phải chịu chi phí đi lại cho bà T3 từ Đài Loan về Việt Nam.

Xét thấy phần đất tranh chấp thửa đất 652 là tài sản của cá nhân ông N hay hộ ông N ? Hội đồng xét xử nhận thấy việc xác định hộ gia đình có quyền sử dụng đất thì phải căn cứ theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại tiểu mục 4 Mục III Công văn giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ –TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, đối chiếu với trường hợp quyền sử dụng đất do hộ ông N đứng tên chủ sử dụng thì thấy về nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất tranh chấp là do cha mẹ cho ông N từ năm 1981 là thời điểm vợ chồng ông mới kết hôn chưa phát sinh các thành viên

gia đình đến năm 1991 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất, các thành viên gia đình còn nhỏ tuổi sống phụ thuộc vào cha mẹ, không đóng góp vào hình thành cũng tăng giá trị thửa đất này nên có cơ sở xác định các thành viên hộ gia đình cụ thể là các người con của ông N, bà L không có quyền sử dụng đất tại thời điểm nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông N vào năm 1991 là hợp lý.

Mặc khác, việc cấp từ giấy mang tên cá nhân ông N năm 1991(giấy trắng) sang tên hộ ông N (giấy đỏ) được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho việc cấp giấy có văn bản cho biết: *Việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất mang tên ông Nguyễn Văn N tại thửa đất 652 vào năm 1991 là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy đến năm 1997 ông N lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm thay đổi diện tích, hình thể thửa đất mà chỉ thay đổi mẫu giấy theo quy định hiện hành. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N không thể hiện trong hộ gia đình có bao nhiêu thành viên* ". Từ đó, cho thấy việc cấp giấy từ mang cá nhân sang tên hộ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là do thay đổi mẫu giấy tại thời điểm cấp giấy cùng với việc hình thành quyền sử dụng đất như phân tích trên thì có cơ sở xác định thửa đất 652 là của tài sản ông N chứ không tài sản hộ gia đình nên vào năm 1994 ông N có quyền chuyển nhượng đất cho ông S là phù hợp.

3.3/ Đối giá trị thanh toán trong quá trình chuyển nhượng đất giữa các bên đã được ông S thanh toán cho ông N số tiền 4.800.000 đồng, ông N thừa nhận đã nhận xong số tiền trên của nguyên đơn nên tình tiết này được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn việc yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất thể hiện “*Biên bản làm bằng vào sổ* ” lập ngày 30/9/1994, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là đúng theo quy định pháp luật.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí số tiền 5.000.000 đồng. Các nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí mà các nguyên đơn đã nộp theo quy định tại các Điều 157,165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận và tiền án phí được khấu trừ số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng là đúng theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35,39, 91, 147, 157, 165, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 612, 613, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các khoản 29 Điều 3, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14; quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Nghị Quyết số 02/2004/NQ –HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Tuyên án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất thể hiện “ *Biên bản làm bằng vào sổ* ” lập ngày 30/9/1994.

Công nhận cho nguyên đơn bà Thái Thu H, bà Thái Huỳnh M, bà Thái Hồng T, bà Thái Ánh T1, bà Thái Ánh T2 được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 2.563m² thuộc thửa đất 652, tờ bản đồ số 01, loại đất LUC do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00727 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 14/11/2011, đất tọa lạc tại khu vực H, phường E, quận C, Tp Cần Thơ, hiện phần đất do nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 34/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp Cần Thơ, lập ngày 04/5/2018 (*Đính kèm*).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00727 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 14/11/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho nguyên đơn bà Thái Thu H, bà Thái Huỳnh M, bà Thái Hồng T, bà Thái Ánh T1, bà Thái Ánh T2 theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

Công nhận nguyên đơn đã thanh toán xong cho bị đơn ông Nguyễn Văn N số tiền chuyển nhượng thửa đất 652 là 4.800.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn có trách nhiệm nộp số tiền 5.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án, công nhận nguyên đơn đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Thái Thu H, bà Thái Huỳnh M, bà Thái Hồng T, bà Thái Ánh T1, bà Thái Ánh T2 phải nộp số tiền 300.000

đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Thái Ánh T1 đại diện nguyên đơn nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 003611, ngày 11/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án tổng đạt hợp lệ.

Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: *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.*

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Võ Bá Lộc