

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST

Ngày: 22-02-2023

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 PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiềm Quốc Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Tuyết Mai

2. Ông Nguyễn T Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu - 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:
Ông Trần Bảo Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2023/QĐXX-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Tăng Văn T**, sinh năm: 1970.

1.2. Bà **Nguyễn Bích P**, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: khu tái định cư H, tổ 48, khu vực 7, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm: 1994; Địa chỉ: đường N C T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2021). (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Nhứt T**, sinh năm: 1968.

2.2. Ông **Ngô Minh D**, sinh năm: 1969.

2.3. Bà **Ngô Thị Đan T**, sinh năm: 1971.

2.4. Bà **Ngô Thị Thủy T**, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Tổ 27, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.
(Các bị đơn vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. **Công ty cổ phần Phát triển nhà C.**

Địa chỉ: đường H V T, khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.2. **Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố C.**

Địa chỉ: đường H B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Tăng Văn T, Nguyễn Bích P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn Đ trình bày:

Vào ngày 01/02/2004, ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P có nhận chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại tổ 27, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ từ phía ông Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, bà Ngô Thị Đan T, Ngô Thị Thủy T. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà P trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định và sinh sống tại nhà và đất thuộc tổ 27, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 23/12/2005, nhà và đất nêu trên bị Ủy ban nhân dân quận Cái Răng thu hồi để làm Dự án Bờ kè - Công viên Xóm Chài theo Quyết định thu hồi đất số 3286/QĐ.UBND ngày 23/12/2005. Trong quá trình triển khai dự án, ông T, bà P là người trực tiếp bàn giao nhà, đất cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất và trực tiếp nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và nhận nền tái định cư thuộc lô nền số 64B26 (nay là thửa đất số 1584), diện tích 72 m², tọa lạc tại khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Sau khi dự án hoàn thành, nền tái định cư 64B26 ghi tên người thụ hưởng là bà Tăng Thị T (là mẹ của các bị đơn - chết năm 2002) nhưng do Công ty cổ phần Phát triển nhà C đứng tên sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06593 ngày 25/10/2013. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn Tăng Văn T và Nguyễn Bích P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2004 giữa ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P với ông Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, bà Ngô Thị Đan T, Ngô Thị Thủy T; công nhận cho ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P được quyền sử dụng lô nền số 64B26 (nay là thửa đất số 1584), diện tích 72 m², tọa lạc tại khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần Phát triển nhà C đứng tên sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06593 ngày 25/10/2013; buộc Công ty cổ phần Phát triển

nhà C có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng lô nền số 64B26 (nay là thửa đất số 1584), diện tích 72 m² cho ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P đứng tên sử dụng.

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

+ *Công ty cổ phần Phát triển nhà C cho rằng:* Hiện tại lô nền số 64B26 (nay là thửa đất số 1584), diện tích 72 m², tọa lạc tại khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần Phát triển nhà C đứng tên sử dụng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06593 ngày 25/10/2013. Căn cứ theo Quyết định số 1366/QĐ.UBND ngày 25/5/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thì lô nền số 64B26, người được xét cấp nền là bà Tăng Thị T. Do vậy, ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P yêu cầu công nhận được quyền sử dụng lô nền số 64B26 (nay là thửa đất số 1584) là không có cơ sở. Đồng thời, Công ty cổ phần Phát triển nhà C xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, thống nhất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

+ *Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố C cho rằng:* Tranh chấp lô nền số 64B26 giữa ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P với ông Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, bà Ngô Thị Đan T, Ngô Thị Thủy T thuộc tranh chấp dân sự. Do đó, Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố C không có ý kiến gì. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Các bị đơn Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, Ngô Thị Đan T, Ngô Thị Thủy T mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử công khai theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng thì Kiểm sát viên cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Còn về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Các bị đơn Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, Ngô Thị Đan T, Ngô Thị Thủy T mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Phát triển nhà C và Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 01/02/2004, nguyên đơn Tăng Văn T, Nguyễn Bích P có nhận chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại tổ 27, khu vực 2 (nay là khu vực 4), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ của các bị đơn Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, Ngô Thị Đan T và Ngô Thị Thủy T với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Nhà và đất này, các bị đơn được mẹ ruột là bà Tăng Thị T (chết năm 2002) để lại. Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất, giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay, có xác nhận của trưởng khu vực 2, phường H, quận C. Tại thời điểm này, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện chứng thực theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất, ông T, bà P đã giao đủ tiền và nhận nhà, đất quản lý, sử dụng ổn định. Do nhà và đất ông T, bà P nhận chuyển nhượng nằm trong Dự án Bờ kè - Công viên Xóm Chài nên ngày 23/12/2005, Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 3286/QĐ.UBND thu hồi diện tích đất được ông T, bà P quản lý, sử dụng. Nội dung của Quyết định số 3286/QĐ.UBND ngày 23/12/2005 có thể hiện thu hồi diện tích 61,2 m² đất, loại đất ODT, thuộc thửa 338, tờ bản đồ số 01 của hộ Tăng Thị T (Tăng Văn T), đất tọa lạc tại khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Điều này có thể xác định, tại thời điểm thu hồi đất, ông Tăng Văn T là người có quyền sử dụng, sở hữu đối với nhà và đất tọa lạc tại tổ 27, khu vực 2 (nay là khu vực 4), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Do đó, khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất, chính ông T là người bàn giao đất, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và nhận nền tái định cư. Mặc dù nền tái định cư ghi tên người thụ hưởng là bà Tăng Thị T theo Quyết định số 1366/QĐ.UBND ngày 25/5/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ nhưng chính ông T là người nhận nền và quản lý, sử dụng từ năm 2006 cho đến nay không ai tranh chấp. Bên cạnh đó, tại thời điểm thu hồi đất thì bà Tăng Thị T cũng như các con của bà Tho là các bị đơn Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, Ngô Thị Đan T và Ngô Thị Thủy T không còn quản lý, sử dụng nhà, đất bị thu hồi. Do đó, ông T, bà P có

quyền sử dụng đối với lô nền số 64B26 được xét duyệt theo Quyết định số 1366/QĐ.UBND ngày 25/5/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, nay là thửa đất số 1584, tờ bản đồ số 34, diện tích 72 m², loại đất ODT, tọa lạc tại khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, do Công ty cổ phần Phát triển nhà C đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06593 ngày 25/10/2013.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tăng Văn T, Nguyễn Bích P là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp 5.000.000 đồng và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 3.204.000 đồng, nguyên đơn ông T, bà P tự nguyện chịu. Chi phí này nguyên đơn đã nộp và đã được chi xong.

[5] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 42 của Luật Đất đai năm 2003;

- Các Điều 690, 691, 692 và 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Các Điều 129, 688 và 689 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2004 giữa ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P với ông Nguyễn Nhứt T, Ngô Minh D, bà Ngô Thị Đan T, Ngô Thị Thủy T.

Công nhận nguyên đơn Tăng Văn T, Nguyễn Bích P được quyền sử dụng lô nền số 64B26 (thửa đất số 1584), tờ bản đồ số 34, diện tích 72 m², loại đất ODT, tọa lạc tại khu tái định cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06593 ngày 25/10/2013 do Công ty cổ phần Phát triển nhà C đứng tên.

Công ty cổ phần Phát triển nhà C có trách nhiệm cùng với ông Tăng Văn T, bà Nguyễn Bích P ra cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Chi phí cho việc thực hiện thủ tục sang tên do ông T, bà P chịu. Trường hợp, Công ty cổ phần Phát triển nhà C không thực hiện thì ông T, bà P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 1584, diện tích 72 m², loại đất ODT theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp 5.000.000 đồng và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 3.204.000 đồng, nguyên đơn Tăng Văn T, Nguyễn Bích P tự nguyện chịu. Chi phí này nguyên đơn đã nộp và đã được chi xong.

3. Về án phí: Nguyên đơn Tăng Văn T, Nguyễn Bích P tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 006582 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành tiền án phí. Như vậy, nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Viện KSND quận Cái Răng;
- Chi cục T.H.A.DS quận Cái Răng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Thiêm Quốc Khanh