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: 07/2024/DS - ST
Ngày: 20/02/2024
V/v: " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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/ Ông Tăng Tài Thủ

2/ Bà Thái Ánh Trinh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Điêu Khắc Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Kim Xa - Kiểm sát viên.

Ngày **20** tháng **02** năm **2024** 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 279/2023/TLST-DS, ngày 23/10/2023 về việc *" Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐST-DS ngày 08/01/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 51/2024/TB- TA ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Minh T** – sinh năm: 1974

Địa chỉ: số A, H, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm: 1964

Địa chỉ: số A, lầu D, T, phường C, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: 1/ Bà **Nguyễn Thị T1** – sinh năm: 1971

Địa chỉ: KV L, phường T, quận T, Tp .

2/ Ông **Nguyễn Văn N** – sinh năm: 1975 (có mặt)

Địa chỉ: KV T, phường T, quận T, Tp.Cần Thơ

3/ Bà **Nguyễn Thị S** – sinh năm: 1978

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

(Bà T1, bà S ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị T1** – sinh năm: 1977

(Bà T1 ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng)

2/ Bà **Nguyễn Thị Trâm A** – sinh năm: 2008 (Xin vắng mặt)

Người giám hộ có mẹ ruột bà **Nguyễn Thị T1** – sinh năm: 1977

3/ Ông Nguyễn Thanh T2 – sinh năm: 1969 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KV L, phường T, quận T, Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có đại diện ủy quyền ông Lê Ngọc T3 *trình bày như sau:*

Nguyên đơn ông Trần Minh T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1 (chết ngày 21/8/2023) phần đất có diện tích 543m2 thuộc thửa đất số 300, loại đất T 300m2, LNK 243m2 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00020, ngày 29/8/2002 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T chỉnh lý thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng ngày 14/7/2017 và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 lập ngày 23/5/2020, tọa lạc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông T đã trả đủ tiền cho bà Nguyễn Thị N1 và cũng đã giao đất và đưa giấy tờ đất để nguyên đơn làm thủ tục sang tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình làm thủ tục sang tên thì được cán bộ cho biết thửa đất 300 do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế thì do ông Nguyễn Văn M đang sử dụng, còn thửa đất do ông Nguyễn Văn M đứng tên thì do bà Nguyễn Thị N1 đang sử dụng. Sau khi được cán bộ mời lên làm việc và giải thích thì giữa bà N1 và ông M đã thống nhất giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi để cấp lại theo đúng hiện trạng thực tế hai bên đang sử dụng.

Ngày 09/5/2023 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T đã ban hành Quyết định số 953/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00020 ngày 29/8/2002 (chỉnh lý ngày 14/7/2017) đã cấp cho bà Nguyễn Thị N1, đồng thời cấp lại cho bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN06867 cấp ngày 10/8/2023 tại thửa đất số 59, diện tích 418m2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CN06866 cấp ngày 10/8/2023 tại thửa đất số 60, diện tích 55m2. Trong thời gian làm thủ tục sang tên thì đến ngày 21/8/2023 bà Nguyễn Thị N1 chết. Sau khi bà N1 chết thì nguyên đơn có đến gặp các con của bà N1 yêu cầu các con bà N1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N1 đã chuyển nhượng cho ông T là thửa đất 59, 60 (được cấp đổi từ thửa 300) nhưng các con của bà N1 không thực hiện thủ tục sang tên nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh T được công chứng tại Văn phòng C1 số 2083, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2020 có hiệu lực.

+ Công cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 418m2 loại đất ODT 200m2, CLN 218m2 thuộc thửa đất số 59 và phần đất có diện tích 55m2 loại đất CLN thuộc thửa đất số 60 do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng và được quyền sở hữu các tài sản trên đất. Buộc bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang quản lý có trách nhiệm giao nhà đất cho nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

+ Đối với 01 ngôi mộ trên đất và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự đã thỏa thuận xong nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Nguyễn Văn N đồng thời là người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị S thống nhất trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị S là con ruột bà Nguyễn Thị N1 chết ngày 21/8/2023, cha ông Nguyễn Văn T4 chết ngày 16/6/2008. Cha mẹ có 05 người con gồm: 1/ Ông Nguyễn Hùng C chết năm 2017, có vợ bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1977, con cháu Nguyễn Thị Trâm A, sinh năm: 2008; 2/ Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1969; 3/Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971, 4/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1978; 5/ ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1975.

Thời điểm còn sống bà Nguyễn Thị N1 có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Trần Minh T được công chứng ngày 23/5/2020 tại Văn phòng C1 như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau đó do giấy đất có sai xót nhầm thửa đất nên mới làm thủ tục cấp đổi lại cho đúng và được Ủy ban nhân dân quận T lại cho bà N1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN06867 cấp ngày 10/8/2023 tại thửa đất số 59, diện tích 418m2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN06866 cấp ngày 10/8/2023 tại thửa đất số 60, diện tích 55m2, đất tọa lạc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, đến ngày 21/8/2023 thì bà N1 chết nên chưa hoàn thành thủ tục sang tên cho ông T theo quy định cho đến nay.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông và Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 418m2 thuộc thửa đất số 59 và phần đất có diện tích 55m2 thuộc thửa đất số 60 do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng.

Ông bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì ông bà đồng ý giao trả cho nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Riêng đối với 01 ngôi mộ trên đất thì các đương sự tự thỏa thuận và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã thanh toán xong nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Đối với ông Nguyễn Thanh T2 vắng mặt thì ông không có ý kiến gì do ông T2 đi làm xa nên thỉnh thoảng mới về lại nhà và ông cũng biết việc mẹ chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ *Bà* Nguyễn Thị T1 *có đại diện ủy quyền ông* Nguyễn Văn N *và bà* Nguyễn Thị Trâm A *thống nhất trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị Trâm A là vợ, con của ông Nguyễn Hùng C chết năm 2017. Ông C là con ruột của ông Nguyễn Văn T4 chết năm 2008 và bà Nguyễn Thị N1 chết năm 2023. Các bà đều biết bà Nguyễn Thị N1 có thỏa thuận mua bán nhà đất với nguyên đơn và do sai xót nên chưa lập thủ tục sang tên cho nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các bà đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 418m2 thuộc thửa đất số 59 và phần đất có diện tích 55m2 thuộc thửa đất số 60 do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng và tài sản gắn liền trên đất. Đối với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N1 đã nhận đủ tiền của nguyên đơn nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ngoài ra, do bà Trâm A bận việc học nên yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án.

2/ *Đối với ông* Nguyễn Thanh T2: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập hợp lệ và gửi các văn bản tố tụng cho ông T2 được biết để có ý kiến và yêu cầu ông phải đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng ông đều vắng mặt, không rõ lý do.

Ngày 14/11/2023 Tòa án tiếp hành đến nơi cư trú lấy lời khai của ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1969 nhưng không thực hiện được. Qua kết quả xác minh được ông Nguyễn Quang T5 – Trưởng khu vực L, phường T cho biết: Ông Nguyễn Thanh T2 là con ruột ông Nguyễn Văn T4 (chết), bà Nguyễn Thị N1 (chết). Ông T2 có đăng ký thường trú tại khu vực L, phường T nhưng

thường xuyên vắng mặt và bỏ địa phương từ tháng 02/2023 cho đến nay và không biết ông T2 đi đâu làm gì nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án tiến hành đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất có tổng diện tích 473m2 trong đó: Phần đất có diện tích 418m2 thuộc thửa đất 59, loại đất ODT 200m2, loại đất CLN 218m2 và phần đất có diện tích 55m2 thuộc thửa đất số 60 thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1517/TTKTTNMT, ngày 29/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện và trên thửa đất số 59 có tài sản gồm: Căn nhà chính của bà Nguyễn Thị N1 có kết cấu: Khung cột gỗ, mái tole, không trần, nền gạch bông, tường gạch xây + vách tole, diện tích: 11,1m x 5,8m = 64,38m2; Căn nhà phụ phía sau nhà chính có kết cấu: Khung gỗ, mái tole, vách tole, nền gạch men, có trần. Diện tích: 8,0m x 17,1m = 136,8m2; Mái che phía trước nhà chính có kết cấu: Khung thép tiền chế, mái tole, không trần, nền xi măng; 01 ngôi mộ kiên cố bê tông cốt thép.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhiều lần nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Ngọc V *trình bày*: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ và cung cấp " *Hợp đồng thỏa thuận lại thanh toán tiền mua nhà đất lập ngày 15/12/2021* " và *"Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất lập ngày 18/3/2020* " thể hiện đã thanh toán xong giá trị mua bán nhà đất cho bà N1 theo thỏa thuận. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí và chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản theo quy định pháp luật. Hiện nhà đất tranh chấp do ông N đang trực tiếp quản lý. Đối 01 ngôi mộ kiên cố trên thửa đất số 59 và giá trị mua bán chuyển nhượng nhà đất, các bên xác định đã tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn Nguyễn Văn N *đồng thời là người đại diện ủy quyền của bị đơn bà* Nguyễn Thị T1*, bà* Nguyễn Thị S *và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà* Nguyễn Thị T1 *trình bày*: Ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ. Ông thừa nhận hiện nhà đất tranh chấp do ông là người trực tiếp quản lý và ông đồng ý giao nhà đất cho nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực. Đối 01 ngôi mộ kiên cố trên thửa đất số 59 và giá trị mua bán chuyển nhượng nhà đất, các bên xác định đã tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết

Riêng đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 vắng mặt lần thứ 2, không rõ lý do.

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:

Tuyên án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh T được công chứng tại Văn phòng C1 số 2083, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2020 có hiệu lực.

[2] Công nhận cho nguyên đơn ông Trần Minh T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 418m2 thuộc thửa đất số 59, loại đất ODT 200m2, loại đất CLN 218m2, tờ bản số 51 và phần đất có diện tích 55m2 thuộc thửa đất số 60, loại đất CLN, tờ bản số 51 đều do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các số CN06866, CN06866 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cấp cùng ngày 10/8/2023, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

[3] Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn ông Trần Minh T phần đất và các tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 1517/TTKTTNMT, ngày 29/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện.

[4] Đối với 01 ngôi mộ trên thửa đất số 59 và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

[5] Nguyên đơn phải nộp chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, không rõ lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và bà Nguyễn Thị Trâm A vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết để nguyên đơn được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản trên đất, tuy bị đơn đồng ý nhưng trong số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

ông Nguyễn Thanh T2 vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét đây là quan hệ pháp luật dân sự mà cụ thể là " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* trả tiền là 10.000.000 đồng, nên đây là quan hệ đòi lại tài sản mà tự ý nghỉ họvà yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *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:

[2.1] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Trâm A đều thừa nhận giữa bà Nguyễn Thị N1 có thoả thuận mua bán chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Trần Minh T phần đất có diện tích 418m2 thuộc thửa đất số 59 và phần đất có diện tích 55m2 thuộc thửa đất số 60 do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng và các tài sản gắn liền với đất. Thời điểm thỏa thuận mua bán nhà đất thì các tài sản đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của bà N1 có nguồn gốc bà N1 được nhận thừa kế di sản và giữa bà N1 với ông T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, lập ngày 23/5/2020, sau khi ký kết hợp đồng thì nguyên đơn đã thanh toán xong giá trị nhà đất cho bà N1, nay các thừa kế của bà N1 cũng đồng ý và tự nguyện giao trả nhà đất cho nguyên đơn được quyền sử dụng, sở hữu. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực để nguyên đơn được quyền sử dụng và sở hữu các tài sản là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét trong vụ án này, nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp có quyền yêu cầu bị đơn là người chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều xác định hiện nhà đất do bị đơn ông N đang quản lý và ông N cũng tự nguyện có trách nhiệm giao nhà đất cho nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực nên Hội đồng xét xử ghi nhận để buộc bị đơn ông N giao trả tài sản cho nguyên đơn là phù hợp.

[2.3] Đối 01 ngôi mộ kiên cố tọa lạc trên thửa đất số 59 và giá trị mua bán chuyển nhượng nhà đất, các đương sự đã tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.4] Đối với ông Nguyễn Thanh T2 trong quá trình giải quyết vụ án ông đều vắng mặt, không rõ lý do và ông không ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như đối với ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên trong trường hợp này, ông T2 được xem đã từ bỏ quyền lợi, nghĩa vụ của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

Từ những nhận định phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và buộc bị đơn ông N giao trả nhà đất cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với chi phí với số tiền 5.000.000đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này và được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án là phù hợp theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện nộp án phí thay cho bị đơn nên cần buộc nguyên đơn phải nộp án phí là phù hợp 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] 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 26, 35, 39, 91, 147,157,165,227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 164,166, 501,502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 100, 166, 167, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 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 án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh T được công chứng tại Văn phòng C1 số 2083, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2020 có hiệu lực.

[2] Công nhận cho nguyên đơn ông Trần Minh T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 418m2 thuộc thửa đất số 59, loại đất ODT 200m2, loại đất CLN 218m2, tờ bản số 51 và phần đất có diện tích 55m2 thuộc thửa đất số 60, loại đất CLN, tờ bản số 51 đều do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các số CN06866, CN06867 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, cấp cùng ngày 10/8/2023 và được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với

đất bao gồm: Căn nhà chính có kết cấu: Khung cột gỗ, mái tole, không trần, nền gạch bông, tường gạch xây + vách tole, diện tích: 64,38m2; Căn nhà phụ phía sau nhà chính có kết cấu: Khung gỗ, mái tole, vách tole, nền gạch men, có trần. Diện tích: 136,8m2; Mái che phía trước nhà chính có kết cấu: Khung thép tiền chế, mái tole, không trần, nền xi măng, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

[3] Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N đang quản lý phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn ông Trần Minh T quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền đất nêu trên, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nguyên đơn ông T được quyền sử dụng được xác định theo Bản trích đo địa chính số 1517/TTKTTNMT, ngày 29/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện (*Đính kèm*)

[4] Đối với 01 ngôi mộ trên thửa đất số 59 và giá trị mua bán chuyển nhượng nhà đất, các đương sự tự thỏa thuận xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[5] Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nguyên đơn ông T phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định.

[6] *Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản số tiền 5.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Trần Minh T phải chịu số tiền 5.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 5.000.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Công nhận ông đã nộp xong.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn ông Trần Minh T phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0004156, ngày 17/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Công nhận ông T đã nộp xong.

[8] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có mặt tại phiên tòa 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 tống đạt hợp lệ.

[9] *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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Võ Bá Lộc