

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 126/2024/DS-ST

Ngày: 10 - 9 - 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 BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thúy Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Lý Thanh Bình

- Bà Trần Vĩnh Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Xuân Đào – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 và 10 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1034/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị T, sinh năm 1940

Địa chỉ: Số A, đường M, phường A, quận N, Tp Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền: Ông Đoàn Thanh S – Văn bản uỷ quyền ngày 23/11/2022.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1974

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974. Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: C, F6, KDC B, đường V, phường L, quận B, Tp Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền: Ông Lâm Tấn N – văn bản uỷ quyền 14/11/2023. Có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.1. Ông Lê Thành N1.

Địa chỉ: Số A, đường M, phường A, quận N, Tp Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh T2 – văn bản uỷ quyền ngày 28/4/2023. Có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu H.

Địa chỉ: C, F6, KDC B, đường V, phường L, quận B, Tp Cần Thơ. Có mặt

Đại diện uỷ quyền: Ông Lâm Tấn N – văn bản uỷ quyền ngày 22/12/2023. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn bà Cao Thị T – đại diện uỷ quyền ông Đoàn Thanh S trình bày:

Nguồn gốc đất, phần đất có diện tích khoảng 85,5m², nền N1, Lô C, tọa lạc tại đường F, Võ Văn K, KDC B (12ha8), phường L, quận B, TP Cần Thơ là của bà T được nhận từ việc bốc thăm nền tái định cư. Khi thực hiện việc bốc thăm và nhận quyết định giao nền tái định cư thì bà T giao cho con trai tên Lê Thành N1 đi làm giấy tờ đất. Bà T không thừa nhận vào năm 2012 có việc mua bán thửa đất này cho bà H, chỉ giao giấy tờ biên bản bốc thăm cho ông N1 (con bà T) để đi làm giấy tờ, tại giấy mua bán đất ngày 06/4/2012 và tại giấy mua bán sang nền (viết giấy tay) chữ ký không phải của bà T, bà T hoàn toàn không biết việc mua bán giữa ông N1, bà H.

Do đó, nay nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và giao trả lại tài sản hợp pháp của bà Cao Thị T là toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 85.5m² vị trí Lô nền N1, lô 3 tọa lạc tại địa chỉ: Đường F, Võ Văn K, KDC B (12ha8), phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Tuyên hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư được ký kết giữa bà Cao Thị T, ông Lê Thành N1 với bà Nguyễn Thị Thu H (chiếu theo giấy tay - sang nền ngày 14/3/2012 và giấy mua bán đất ngày 06/4/2012).

- Dành quyền cho bà Cao Thị T được tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 85.5m² vị trí Lô số N1, L3 tọa lạc tại địa chỉ: Đường F, Võ Văn K, KDC B (12ha8), phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (chiếu theo Biên bản bốc thăm nền Tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án xây dựng dự án đường M - sân bay T, TP . Thơ ngày 06/12/2011 và Quyết định 1836/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của Ủy ban nhân dân quận B về việc giao nền tái định cư).

Tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị L – đại diện uỷ quyền ông Lâm Tấn N có ý kiến như sau:

Năm 2012 bà Cao Thị T và ông Lê Thành N1 có bán cho bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978 (em dâu bà T) nền đất trực đường: F6 - LG 21m; Số lô: H1 - L3; Tổng diện tích 85,5 m² (ngang 4,5m x dài 19,0m); Địa chỉ: Khu tái định cư A, Phường L, Quận B, Thành phố Cần Thơ với giá 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng), hai bên mua bán bằng giấy viết tay ngày 14/03/2012, đã thanh toán đủ tiền, bà T, ông N1 đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng. Hai bên thỏa

thuận khi nào nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bán có trách nhiệm chuyển nhượng sang tên cho bên mua. Do bà H có kế hoạch đi định cư tại Hoa Kỳ nên vào tháng 4 năm 2016 bà H giao thửa đất cho ông Nguyễn Thành T1 và bà Nguyễn Thị L (vợ ông T1) quản lý, sử dụng và xây cất nhà để ở. Thời gian thi công xây dựng kéo dài trên một năm, sau khi hoàn thành thì vào tháng 10 năm 2017 bà H tiến hành đăng ký sử dụng điện, nước sinh hoạt và gia đình bà H sinh sống trên thửa đất này cho đến nay. Từ lúc bán đất cho đến thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết bà T, ông N1 không phát sinh tranh chấp nhưng hiện nay kiện ra Tòa án buộc bị đơn giao trả đất. Về việc này bị đơn có ý kiến không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H – đại diện uỷ quyền ông Lâm Tấn N có ý kiến như sau:

Ngày 14 tháng 03 năm 2012 bà Cao Thị T và ông Lê Thành N1 có bán cho bà H một nền khu tái định cư bằng giấy tay sang nền với giá 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng), có chứng kiến của Ủy ban Nhân dân Phường A, thông tin thửa đất như sau: Trục đường: F6 - LG 21m; Số lô: H1 - L3; Tổng diện tích 85,5 m² (ngang 4,5m x dài 19,0m); Địa chỉ: Khu tái định cư A, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ. Ngay khi ký xong bà H đã thanh toán đủ số tiền mua đất, bà T, ông N1 cam kết khi nào Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bán sẽ có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển tên cho bà H, đồng thời có giao cho bà giữ bản chính biên bản ngày 06/12/2011 về việc bóc thăm vị trí nền tái định cư bà T được nhận, giao thực địa thửa đất cho bà H quản lý, sử dụng.

Đến ngày 06 tháng 4 năm 2012 một lần nữa bà H có yêu cầu bà T, ông N1 và bà Lê Thị Kim H1 (con bà T) cùng một số người khác làm chứng ký thêm một giấy mua bán đất với các nội dung không thay đổi đối tượng mua bán như giấy tay sang nền ngày 14/03/2012. Sở dĩ bà H yêu cầu như vậy là nhằm gia tăng thêm giá trị pháp lý cho giao dịch mua bán thửa đất vào ngày 14/03/2012. Mặc dù bà H rất nhiều lần yêu cầu phía bà T phối hợp thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà H nhưng đều không thực hiện, bà H cũng đã có gửi đơn đến Cơ quan chức năng yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết. Đến tháng 4 năm 2016 bà H giao thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T1 và bà Nguyễn Thị L (chị ruột của bà H) để trông coi và tổ chức thi công, xây dựng để cất nhà ở. Khoảng tháng 10 năm 2017 thì bà H đi Hoa Kỳ định cư cho đến nay, hiện nay bà H còn quốc tịch Việt Nam, chưa được cấp quốc tịch Hoa Kỳ.

Bà H, có đơn yêu cầu độc lập:

- Tuyên bố công nhận giấy tay sang nền ngày 14 tháng 03 năm 2012 giữa bà Cao Thị T và ông Lê Thành N1 với bà Nguyễn Thị Thu H là có hiệu lực.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đã cấp (nếu có) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Thu H. Bà Nguyễn Thị Thu H có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành N1 – đại diện uỷ quyền ông Nguyễn Minh T2 có ý kiến như sau:

Thừa nhận có ký hợp đồng mua bán đất (giấy tay) với bà Nguyễn Thị Thu H, nhưng do trước đây ông N1 nợ bà H số tiền 320.000.000 đồng nên mới làm hợp đồng mua bán đất để đảm bảo cho khoản nợ vay. Nay ông N1 đồng ý trả lại bà H số tiền 320.000.000 đồng và huỷ hợp đồng mua bán đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời nếu bị đơn đồng ý di dời thì nguyên đơn sẽ trả tiền giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá thị trường. Nguyên đơn cho rằng chỉ giao giấy tờ đất cho con là ông Lê Thành N1 đi làm thủ tục theo quy định, nguyên đơn không biết việc ông N1 bán thửa đất này cho bà H. Theo nguyên đơn được biết thì giữa ông N1 với bà H có mối quan hệ cho vay tiền, trước đây ông N1 vay tiền của bà H nên ông N1 tự ý giả mạo chữ ký của bà T để ký vào tờ giấy sang nhượng đất với bà H. Do đó, nay bà Tiên đồng ý trả lại bà H số tiền ông N1 đã vay trước đây. Hơn nữa, bà T không biết chữ nên không có ký tên tại hợp đồng mua bán giấy tay và không hiểu hết nội dung tại tờ mua bán.

- Đại diện uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành T1 và người liên quan bà Nguyễn Thị Thu H – do ông Lâm Tấn N trình bày tranh luận:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tất cả những lời trình bày của đại diện nguyên đơn là sai sự thật. Bởi vì, đối với thửa đất trên là do bà Nguyễn Thị Thu H là em ruột của bà Nguyễn Thị L đã mua của bà Cao Thị T vào năm 2012. Căn cứ vào các chứng cứ như sau:

Căn cứ vào biên bản bóc thăm nền tái định cư ngày 06/12/2011, thời điểm này phía nguyên đơn bà T đã nhận được nền tái định cư tại lô số N1 – L3, diện tích 85,5m², tại KDC B (12ha 8), do giữa bà H với bà T có mối quan hệ thân quen nên các bên có giao dịch mua bán thửa đất này cho bà H; căn cứ giấy tay – sang nền (ngày 14/3/2012) và giấy mua bán đất (ngày 06/4/2012), giao dịch này có sau khi bà T nhận biên bản bóc thăm (ngày 06/12/2011), tuy nhiên tại thời điểm đó bà T chưa được cấp Quyết định giao nền nên bà T chưa giao bà H Quyết định. Giá mua bán tại thời điểm đó là 320.000.000 đồng, giá này phù hợp với giá tại thị trường đối với các lô nền bán tại thời điểm lúc bấy giờ. Bà H đã giao tiền đầy đủ tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán. Sau đó, bà H cho bà L (chị ruột) cất nhà, đăng ký sử dụng điện, nước và quản lý sử dụng từ năm 2016 liên tục cho đến nay và bà T không có ý kiến gì trong suốt thời gian gần 10 năm nay. Do đó, mặc dù các bên vi phạm về hình thức hợp đồng, nhưng về nội dung các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đầy đủ, nên nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đồng thời, không đồng ý với trình bày của đại diện người liên quan và đại diện nguyên đơn cho rằng đây là giao dịch vay tài sản, bởi vì không có căn cứ mà do nguyên đơn tự bịa ra.

- Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành N1 – do

ông Nguyễn Minh T2 trình bày tranh luận: Trước đây giữa ông N1 có nợ bà H số tiền nên ông N1 đã ký tên thay bà T để bán thửa đất này cho bà H, nay ông N1 đồng ý trả số tiền 320.000.000 đồng cho bà H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đưa vụ án ra xét xử đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ; căn cứ các Điều 124 BLDS năm 2005; Điều 129, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Kiểm sát viên đề xuất Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thẩm quyền, tại quyết định chuyển vụ án số 26 ngày 22/9/2023 của Tòa án quận B đến Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ do xét thấy trong vụ án có người liên quan bà H ở nước ngoài. Tuy nhiên tại Quyết định chuyển vụ án số 40 ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng tại thời điểm thụ lý vụ án bà H có ở tại địa chỉ KDC B, phường L, quận B, Tp Cần Thơ (tại phần nhà đang tranh chấp) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị L tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và giao trả lại bà Cao Thị T quyền sử dụng đất có diện tích 85.5m² vị trí Lô nền N1, lô 3 tọa lạc tại địa chỉ: Đường F, Võ Văn K, KDC B (12ha8), phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Tuyên hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư được ký kết giữa bà Cao Thị T, ông Lê Thành N1 với bà Nguyễn Thị Thu H theo giấy tay - sang nền ngày 14/3/2012 và giấy mua bán đất ngày 06/4/2012.

Dành quyền cho bà Cao Thị T đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 85.5m² vị trí Lô số N1, L3.

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Căn cứ giấy tay – sang nhượng nền ngày 14/3/2012 giữa bà Cao Thị T (bên bán) với bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) và có người chứng kiến là ông Lê Thành N1 (con bà T) thể hiện nội dung “....hôm nay làm giấy để chuyển nhượng 01 nền nhà, địa điểm khu tái định cư 12h 8, phường L, quận B, trục đường F6, số lô H1 - L3, diện tích 85,5m²; bà H đã giao đủ số tiền”; căn cứ giấy mua bán đất ngày 06/4/2012 giữa bà Cao Thị T, bà Lê Thị Kim H1 (con bà T), ông Lê Thành N1 (con bà T) với bà Nguyễn Thị Thu H (bên mua) thể hiện nội dung “.... chúng tôi đồng ý chuyển nhượng 01 lô đất tái định cư, thuộc khu tái định cư Aha H, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ vị trí lô đất trục đường F6, số L – L3, diện tích 85,5m² (ngang 4,5m x dài 19m) cho bà Nguyễn Thị Thu H, giá trị 320.000.000 đồng, hiện lô nền chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi phía bà T, ông N1 nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H theo đúng quy định pháp luật hiện hành....”, các tờ sang nhượng trên do bà Cao Thị T (bên bán) ký tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn cho rằng tại các giấy sang nhượng không phải do bà T ký tên mà do ông N1 (con bà T) ký thay bà T. Song, căn cứ kết luận giám định số 3892/KL-KTHS ngày 13/8/2024 của Phân viện KHHS tại Tp Hồ Chí Minh kết luận “chữ ký đứng tên Cao Thị T trên tài liệu giám định so với chữ ký, chữ viết đứng tên Cao Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra”. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn cho rằng bà T trước giờ không hề biết chữ nên không viết và ký tên được. Tuy nhiên căn cứ biên bản về việc lấy mẫu chữ ký của bà Cao Thị T tại Toà án nhân dân quận Bình Thủy ngày 10/4/2024 thì bà T ký tên và viết được họ tên của mình. Do đó, việc đại diện nguyên đơn cho rằng bà T không biết viết tên họ của mình và không ký tên vào tờ sang nhượng đất trên là không có căn cứ.

Tại phiên toà đại diện người liên quan ông N1 cho rằng, trước đây do ông N1 vay tiền bà H nên để đảm bảo số nợ vay nên ông N1 giả chữ ký bà T để thực hiện việc sang nhượng đất, nên nay ông N1, bà Tiên đồng Ý trả lại bà H số tiền vay 320.000.000 đồng. Xét về trình bày của đại diện người liên quan ông N1 cho rằng giả chữ ký bà T là không có cơ sở, bởi lẽ căn cứ Kết luận giám định số 3892 kết luận Giấy tay – sang nhượng nền ngày 14/3/2012 và giấy mua bán đất ngày 06/4/2012 là chữ ký của bà T. Tại phiên toà bà H không thừa nhận có việc vay tiền

như đại diện nguyên đơn trình bày. Xét về chứng cứ thì đại diện ông N1 cũng như phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện cho rằng đây là giao dịch vay tiền. Vì vậy, người liên quan ông N1 cho rằng đây là giao dịch vay tiền là không có căn cứ. Xét về giá trị đất tại thời điểm giao dịch năm 2012, tại phiên toà Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho phía nguyên đơn thừa nhận, giá trị thửa đất tranh chấp tại thời điểm giao dịch có giá từ 600 triệu đồng đến 1 tỷ đồng nhưng đã bao gồm việc chủ đất thực hiện xong nghĩa vụ đóng tiền cơ sở hạ tầng cho nhà nước. Căn cứ tại Quyết định số 1836 ngày 23/5/2014 của Chủ tịch UBND quận B về việc giao nền tái định cư cho bà Cao Thị T thì tại mục 3 điều 1 có thể hiện số tiền bà T phải nộp là 275.737.500 đồng. Xét tại thời điểm năm 2012 đến 2014 theo thị trường thì giá trị giao dịch của 01 nền tái định cư tại khu 12ha 8 (nay K1) có giá từ 300 triệu đồng đến 350 triệu đồng/ 01 nền, tùy theo vị trí và diện tích đất, đối với chủ đất chưa thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước; và giá từ 600 triệu đồng đến 01 tỷ đồng tùy theo vị trí và diện tích đất, đối với chủ đất đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước. Như vậy, xét lời trình bày này của phía Luật sư nguyên đơn cũng như thừa nhận của các đương sự tại phiên toà về giá thị trường đối với thửa đất tranh chấp tại thời điểm giao kết hợp đồng là hoàn toàn phù hợp.

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2023 và trích đo địa chính số 95 ngày 30/8/2023 thể hiện, lô nền N1-L3, diện tích ngang 4,5m x dài 19m, diện tích này đúng theo như diện tích do bà T, bà H thể hiện tại tờ sang nhượng bằng giấy tay. Riêng ký hiệu số lô tại biên bản bóc thăm giao nền và Quyết định giao nền thể hiện N1, nhưng tại tờ sang nhượng ghi H1, tại phiên toà các đương sự thừa nhận do nhầm lẫn chữ N thành chữ H là đúng.

[3.2] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H về việc: T3 công nhận giấy tay sang nền ngày 14 tháng 03 năm 2012 giữa bà Cao Thị T và ông Lê Thành N1 với bà Nguyễn Thị Thu H là có hiệu lực. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đã cấp (nếu có) để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Thu H. Bà Nguyễn Thị Thu H có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Theo như phân tích tại mục [3.1], xét về giao dịch giữa bà H với bà T mặc dù đã vi phạm về hình thức do tại thời điểm thực hiện giao dịch bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, song về nội dung đã hoàn thành. Bởi lẽ, các đương sự thừa nhận có giao nhận đủ số tiền 320.000.000 đồng, cũng như thực địa thửa đất các đương sự thừa nhận và tại biên bản ghi nhận ý kiến những hộ dân sống gần thửa đất tranh chấp thể hiện bà H có xây dựng nhà kiên cố trên phần đất và sinh sống từ năm 2016 đến nay là sự thật. Đồng thời, từ năm 2016 đến khi xảy ra tranh chấp nguyên đơn bà T không hề có bất cứ ý kiến gì về việc bị đơn xây dựng nhà ở trên phần đất.

Do đó chiếu theo quy định khoản 2, Điều 129 BLDS “....2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công*

chứng, chứng thực 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, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”. Như vậy, xét về nội dung hợp đồng giữa bà H và bà T đã thực hiện hoàn thành quyền và nghĩa vụ đối với nhau.

Căn cứ Quyết định số 1836 ngày 23/5/2014 của Chủ tịch UBND quận B về việc giao nền tái định cư cho bà Cao Thị T, tại mục 3 điều 1 có thể hiện số tiền bà T phải nộp là 275.737.500 đồng nhưng bà T chưa thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước, do đó bà H phải thực hiện nghĩa vụ thay bà T.

Từ những phân tích và viện dẫn trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T không được thoả đáng nên không chấp nhận, đồng thời yêu cầu độc lập của người liên quan bà H có căn cứ nên chấp nhận.

Như đã phân tích trên, đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:*

- Về án phí, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên nguyên đơn bà T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn theo quy định. Yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

- Về chi phí tố tụng khác gồm:

+ Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ là 5.797.460 đồng, nguyên đơn phải chịu – đã thực hiện xong.

+ Chi phí giám định chữ ký: 10.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu – đã thực hiện xong.

+ Chi phí thẩm định thị trường: 12.960.000 đồng nguyên đơn phải chịu – đã thực hiện xong.

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, khoản 2 Điều 244, Điều 273, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124 BLDS năm 2005; Điều 129, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị L và người liên quan bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H

Công nhận giấy tay sang nền ngày 14 tháng 03 năm 2012 giữa bà Cao Thị T và ông Lê Thành N1 với bà Nguyễn Thị Thu H là có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ nộp số tiền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo Quyết định số 1836 ngày 23/5/2014 của Chủ tịch UBND quận B.

Bà Nguyễn Thị Thu H có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 85.5m² vị trí Lô số N1, L3 tọa lạc tại địa chỉ: Đường F, Võ Văn K, KDC B (12ha8), phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (chiều theo Biên bản bóc thăm nền Tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án xây dựng dự án đường M - sân bay T, TP . Thơ ngày 06/12/2011 và Quyết định 1836/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của Ủy ban nhân dân quận B về việc giao nền tái định cư). Hiện trạng thực tế thửa đất thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 951 ngày 30/8/2024 (đính kèm bản trích đo).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí, nguyên đơn được miễn theo quy định, nên không phải chịu. Bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002490 ngày 22/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ.

- Về chi phí tố tụng khác gồm:

+ Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ là 5.797.460 đồng, nguyên đơn phải chịu – đã thực hiện xong.

+ Chi phí giám định chữ ký: 10.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu – đã thực hiện xong.

+ Chi phí thẩm định thị trường: 12.960.000 đồng nguyên đơn phải chịu – đã thực hiện xong.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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:

- Đương sự;
- VKSND Q. Bình Thủy;

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

- Chi cục THADS Q. Bình Thủy;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thúy Nguyên

