

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 97/2021/DS-ST

Ngày: 27-12-2021

V/v “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Trần Thị Thu Hà

2/ Ông Nguyễn Văn Đông

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Kim Xa - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt,
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
357/2020/TLST- DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 983/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 11 năm 2021 và quyết định hoãn
phiên tòa số 1018/2021/QĐST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 giữa các đương
sự:

Nguyên đơn: ông Mai Oanh L, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: ông Nguyễn Đại L1, sinh năm 1992
(có mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã X, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Theo văn bản ngày 05/01/2021

Bị đơn: bà Lương Thị C, sinh năm 1950 (vắng mặt lần 2 không lý do)

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1955 (có mặt)
2. Ông Lê Quốc D, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Bà Lương Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt lần 2 không lý do)
2. Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1952 (đề nghị vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 21/7/2019, ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 260m², tại thửa 1406, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, bà C nhận cọc 50.000.000đ có lập giấy biên nhận ngày 21/7/2019 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Phước Đ là em rể của bà C.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/12/2020 nguyên đơn trình bày giá nhận chuyển nhượng diện tích 260m² thửa 1406 là 250.000.000đ, bà C đã nhận cọc 150.000.000đ theo biên nhận, nhận cột ngày 21/7/2019 (bản pho to) đã nộp cho Tòa án là không đúng. Đối với tờ biên nhận này cũng không có bản chính. Việc nộp tờ biên nhận này là do nhầm lẫn.

Sau khi bà C nhận số tiền 50.000.000đ thì bà C đã giao cho ông L thửa đất trên để sử dụng, tại thời điểm nhận cọc 50.000.000đ thì giấy chứng nhận của bà C vẫn còn là giấy cũ số thửa đất là 1406 chưa cấp đổi lại, sau đó khi bà C được cấp đổi lại giấy mới thửa đất 1406 thành thửa số 155, diện tích 238.7m² (LUC), tờ bản đồ số 10 thì ông L nhiều lần liên hệ bà C nhằm làm thủ tục để ông L được cấp giấy chứng nhận QSD đất và giao cho bà C số tiền còn lại nhưng bà C cố tình trì hoãn. Hiện giấy chứng nhận QSD đất của bà C do nguyên đơn giữ bản chính.

Theo kết quả đo đạc do Tòa án thành lập hội đồng đo đạc thẩm định, định giá ngày 09/4/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án nguyên đơn thống nhất. Diện tích theo đo đạc, thẩm định thể hiện thửa 155, diện tích 238.7m² (LUC), tờ bản

đồ số 10, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ngày 30/6/2021 nguyên đơn có giao thêm cho bà Lương Thị C số tiền 150.000.000đ có làm biên nhận cùng ngày. Theo biên nhận ngày 21/7/2019 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Phước Đ hai bên thỏa thuận giá bán toàn bộ thửa đất 1406 nay là thửa 155 với giá 140.000.000đ, bà C đã nhận 50.000.000đ, còn lại 90.000.000đ nữa là đủ. Lý do nguyên đơn giao thêm cho bà C số tiền 150.000.000đ vào ngày 30/6/2021 là do thấy hoàn cảnh bà C khó khăn và bà C cũng có đề nghị thỏa thuận với nguyên đơn về việc mua bán đất giải quyết sớm nên khi hai bên gặp nhau thỏa thuận đã đưa thêm 150.000.000đ là dư 60.000.000đ so với thỏa thuận mua bán trước đây. Dự định hai bên tiếp tục thỏa thuận tại Tòa án nhưng bà C vắng mặt cho thấy bà C không có thiện chí.

Đối với số tiền 60.000.000đ nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà C do đã lớn tuổi, hoàn cảnh khó khăn.

Đối với việc bà C yêu cầu nguyên đơn đưa thêm 120.000.000đ nguyên đơn không đồng ý.

Hiện nay trên thửa đất tranh chấp (thửa 155) có căn nhà của ông D và bà T đang ở, nguyên đơn không ý kiến. Vấn đề này nguyên đơn và ông D, bà T sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, diện tích 238.7m² (LUC), đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Kể từ khi Tòa án thành lập hội đồng thẩm định đất tranh chấp đến nay không phát sinh thêm tài sản nào khác vẫn giữ nguyên hiện trạng.

Bị đơn bà Lương Thị C quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Trước đây bà có vay tiền của ông Nguyễn Minh T1, địa chỉ ấp E, xã D, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ số tiền 45.000.000đ, nên có thể chấp cho ông Trí 01 giấy chứng nhận QSD đất số 00107 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 27/12/2002 cho Lương Thị C cho ông Trí để làm tin. Do không có khả năng trả nợ nên vào khoảng năm 2019 bà có thỏa thuận với ông Mai Oanh L sẽ chuyển nhượng cho ông L ½ thửa số 1406, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận QSD đất số 00107 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 27/12/2002 cho Lương Thị C, đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn B cũ nay là khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ với số tiền 170.000.000đ.

Sau khi bà và ông L thỏa thuận xong thì có kêu em bà Lương Thị H dẫn ông L đến nhà ông T1 trả cho ông T1 số tiền vay 45.000.000đ và được ông Trí trả lại giấy chứng nhận QSD đất của bà cho ông L. Sau đó, ông L có đưa thêm cho bà 5.000.000đ. Tổng cộng, ông L trả tiền nhận chuyển nhượng đất được 50.000.000đ. Ông L có làm hợp đồng mua bán đất do ông L tự viết và bà có ký nhận số tiền 50.000.000đ, bà không có nhận tờ hợp đồng nào hết do ông L giữ. Nay ông L còn nợ bà 120.000.000đ chưa trả.

Từ năm 2019 đến nay thửa đất tranh chấp hiện bà vẫn còn quản lý sử dụng, ông L không có sử dụng. Hiện là đất trống không có tài sản gì trên đất.

Sau khi ông L giữ giấy chứng nhận QSD đất của bà thì bà có đưa cho ông L căn cước công dân và sổ hộ khẩu để ông L đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất để ông L trả cho bà số tiền còn lại 120.000.000đ nhưng cho đến nay ông L vẫn chưa trả cho bà số tiền này.

Đối với Tờ biên nhận, nhận cột ngày 21/7/2019 bà xác định không có ký tên và lấn tay vào tờ biên nhận này.

Đối với tờ biên nhận ngày 21/7/2019 có sự chứng kiến của Nguyễn Phước Đ bà xác định có ký tên vào biên nhận này tại nhà ông Đ. Còn chữ Lương Thị C thì không phải bà ghi bà chỉ có ký tên. Bà không có nghe ai đọc lại nội dung và tờ biên nhận này do ông L viết, bà không có giữ biên nhận này mà do ông L giữ. Đối với việc chuyển nhượng đất trên bà không có giữ giấy tờ gì, không có chứng cứ nào chứng minh để nộp cho Tòa.

Đối với việc ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất toàn bộ thửa 1406 nay là thửa 155 bà có ý kiến: nếu ông L đồng ý mua toàn bộ thửa đất với giá 320.000.000đ bà sẽ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2021 bà C trình bày: trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà của gia đình anh D đang ở vì trước đây có cho ở nhờ, việc này bà sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết. Đối với việc Tòa án thành lập hội đồng thẩm định tài sản đối với thửa đất 155 bà không ý kiến đối với kết quả thẩm định. Ngày 30/6/2021 bà có nhận của ông L số tiền 150.000.000đ là tiền chuyển nhượng đất tại thửa 155 với diện tích 238.7m², bà chỉ đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa với số tiền 320.000.000đ, tổng cộng bà đã nhận được của ông L số tiền 200.000.000đ, bà đề nghị ông L giao cho bà thêm 120.000.000đ thì bà sẽ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Quốc D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2021: Vào năm 2003 bà C có bán cho anh một phần diện tích đất trên thửa đất đang tranh chấp và anh đã cất nhà ở cho đến nay. Việc mua bán chỉ làm giấy tay và cho đến nay chưa được tách thửa.

Bà C bán thửa đất cho ông L thì anh không biết và đối với việc ông L và bà C tranh chấp thì anh không ý kiến cũng như không yêu cầu gì thêm trong vụ án này. Sau khi Tòa án giải quyết công nhận ai là người có quyền sử dụng đất thì sẽ tự thỏa thuận với người đó.

2. Bà Trần Thị T có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2021 tương đồng với lời khai của anh D.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Phước Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14/01/2021:

Ông là bạn của ông L, là em rể của bà C. Việc bà C chuyển nhượng đất cho ông L ông có biết. Bà C chuyển nhượng cho ông L $\frac{1}{2}$ thửa đất số 1406, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận QSD đất số 00107 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 27/12/2002 cho Lương Thị C, đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn B cũ nay là khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ với số tiền 170.000.000đ.

Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, nhưng bà C không có giữ giấy này mà ông L giữ. Ông L đã giao tiền cho bà C được 50.000.000đ, còn nợ lại 120.000.000đ.

Tờ biên nhận ngày 21/7/2019 ông xác định đúng là chữ ký của ông, trong tờ biên nhận này ông ký tên là người chứng kiến ông L giao cho bà C số tiền 50.000.000đ là tiền ông L nhận chuyển nhượng đất của bà C, đất tại khu vực A, phường B. Bà C cũng có ký tên chung với ông trong tờ biên nhận, còn ghi họ tên Lương Thị C bên dưới chữ ký của bà C là do ông L viết tại nhà của ông. Biên nhận ngày 21/7/2019 ghi nội dung giao nhận tiền 50.000.000đ và ký tên trong tờ biên nhận là tại nhà của ông. Bà C chỉ có chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa 1406 chứ không chuyển nhượng 260m² thửa 1406.

Ông đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án các cấp và đối chất nếu có.

2. Bà Lương Thị H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2021:

Bà là em ruột của bà C. Trước đây bà C có vay tiền của ông Nguyễn Minh

T1, địa chỉ ấp E, xã D, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ số tiền 45.000.000đ, nên có thể chấp cho ông Trí 01 giấy chứng nhận QSD đất số 00107 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 27/12/2002 cho Lương Thị C cho ông T1 để làm tin. Do không có khả năng trả nợ nên vào khoảng năm 2019 bà C có thỏa thuận với ông Mai Oanh L sẽ chuyển nhượng cho ông Mai Oanh L ½ thửa số 1406, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận QSD đất số 00107 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 27/12/2002 cho Lương Thị C, đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn B cũ nay là khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ với số tiền 170.000.000đ.

Sau khi bà C và ông L thỏa thuận xong thì bà C có kêu bà dẫn ông L đến nhà ông Trí trả cho ông Trí số tiền vay 45.000.000đ và được ông Trí trả lại giấy chứng nhận QSD đất của bà C cho ông L giữ. Sau đó, ông L có đưa thêm cho bà C 5.000.000đ. Tổng cộng, ông L trả tiền nhận chuyển nhượng đất được 50.000.000đ cho bà C. Ông L có làm hợp đồng mua bán đất do ông L tự viết và bà C có ký nhận số tiền 50.000.000đ bà có chứng kiến vì ký nhận tại nhà của bà, nhưng bà C không có nhận tờ hợp đồng nào hết đều do ông L giữ. Nay ông L còn nợ bà C 120.000.000đ chưa trả.

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa như sau:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Mai Oanh L với bà Lương Thị C tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, diện tích 238.7m² (LUC), đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Số tiền đã đưa dư 60.000.000đ so với biên nhận hai bên thỏa thuận mua bán giá 140.000.000đ, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh D và bà T thống nhất sẽ tự thỏa thuận và không yêu cầu gì thêm.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bị đơn bà Lương Thị C vắng mặt lần thứ 2 không lý do, người làm chứng ông Nguyễn Phước Đ đề nghị vắng mặt, bà Lương Thị H vắng mặt lần thứ 2 không lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Oanh L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Mai Oanh L với bà Lương Thị C tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, diện tích 238,7m² (LUC), giấy chứng nhận QSD đất số CS04911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lương Thị C ngày 11/12/2019, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng: 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 đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không thỏa thuận được. Do đó, phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần 2 không lý do, người làm chứng ông Đ đề nghị vắng mặt, bà H vắng mặt lần 2 không lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, diện tích 238,7m² (LUC), giấy chứng nhận QSD đất số CS04911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lương Thị C ngày 11/12/2019, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 21/7/2019 giữa bà C và ông L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1406 (cũ) nay là thửa số 155, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/12/2020 nguyên đơn trình bày giá nhận chuyển nhượng diện tích 260m² thửa 1406 là 250.000.000đ, bà C đã nhận cọc 150.000.000đ theo “Biên nhận, nhận cột ngày 21/7/2019” (bản pho to) đã nộp cho Tòa án theo nguyên đơn là không đúng. Đối với tờ biên nhận này cũng

không có bản chính. Việc nộp tờ biên nhận này là do nhầm lẫn. Ngày 07/01/2021 nguyên đơn tiếp tục nộp cho Tòa án “Biên nhận ngày 21/7/2019” có sự chứng kiến của ông Nguyễn Phước Đ, nội dung trong tờ biên nhận này thể hiện “*có nhận cột của chủ Mai Oanh L ở Kv A, phường B, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ số tiền 50.000.000đ (tiền bán đất) tại thửa 1406. Diện tích 260m loại đất 2L. (giá bán 140.000.000đ) đất tọa lạc tại Kv A, phường B, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ*”.

Xét thấy, đối với “Biên nhận, nhận cột ngày 21/7/2019” (bản pho to) nguyên đơn đã nộp cho Tòa án, nguyên đơn cho rằng là nhầm lẫn, không có bản chính, đề nghị không xem xét đến, đồng thời bị đơn cũng không thừa nhận việc đã nhận cọc 150.000.000đ, giá bán thửa đất là 250.000.000đ trong biên nhận này. Các đương sự đều không thừa nhận, xem như tờ biên nhận này không được xem là chứng cứ trong vụ án.

Đối với tờ “Biên nhận ngày 21/7/2019” có sự chứng kiến của ông Nguyễn Phước Đ, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 50.000.000đ (tiền bán đất) tại thửa 1406 và có ký tên vào biên nhận, nhưng bị đơn bà C cho rằng không có nghe đọc lại nội dung trong biên nhận. Bị đơn cho rằng chỉ bán $\frac{1}{2}$ thửa đất với giá 170.000.000đ không bán hết thửa. Nguyên bị đơn không thống nhất được về việc chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa hay hết thửa đất và giá chuyển nhượng đất tranh chấp, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 14/01/2021 bà C và ông Đ đều thừa nhận bà C và ông Đ có ký tên vào “Biên nhận ngày 21/7/2019”, bà C ký tên là người nhận, ông Đ ký tên là người chứng kiến. Ông Đ cũng chính là em rể của bà, cả hai đều thừa nhận biên nhận do ông L viết tại nhà ông Đ. Thời điểm bà C, ông Đ ký tên vào biên nhận thì cả ông Đ và bà C đều không bị ép buộc và nội dung trong biên nhận đều có thể hiện diện tích đất bán và giá bán. Do đó, bà C cho rằng bán $\frac{1}{2}$ thửa đất là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết bà C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nguyên đơn hết thửa với số tiền 320.000.000đ, ông L đã giao cho bà được số tiền 200.000.000đ, nếu ông L đồng ý giao thêm 120.000.000đ bà sẽ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng ông L không đồng ý yêu cầu của bà.

Theo như “Biên nhận ngày 21/7/2019” giá chuyển nhượng đất là 140.000.000đ, bà C thừa nhận đã nhận tổng cộng là 200.000.000đ (50.000.000đ ngày 21/7/2019 và 150.000.000đ ngày 30/6/2021), như vậy là dư 60.000.000đ.

Xem như giao dịch hoàn toàn có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với số tiền ông L giao dư 60.000.000đ, ông L đồng ý hỗ trợ thêm cho bà C, công nhận sự tự nguyện này của ông L.

Trên đất tranh chấp có căn nhà của bà T và anh D đang ở, bà T và anh D không có yêu cầu độc lập và sẽ tự thỏa thuận với ai được quyền sử dụng đất, ông L và bà C cũng không yêu cầu giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định.

[5] Lời phát biểu của kiểm sát viên về phần thủ tục tố tụng, cũng như đề xuất ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 262, 264, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 95, 99, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Oanh L

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Mai Oanh L với bị đơn bà Lương Thị C thông qua tờ biên nhận ngày 21/7/2019, diện tích 238,7m² (LUC), thửa đất 1406 (cũ) nay là thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận QSD đất số CS04911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lương Thị C ngày 11/12/2019, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Công nhận sự tự nguyện của ông Mai Oanh L và đã giao xong số tiền 60.000.000đ (*sáu mươi triệu đồng*) cho bà C.

Ông Mai Oanh L được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 238,7m² (LUC), thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận QSD đất số CS04911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lương Thị C ngày 11/12/2019, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo qui định của pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án thành lập ngày 09/4/2021 và bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên – Môi trường, thuộc Sở TNMT, Tp Cần Thơ ngày 10/5/2021 cung cấp để xác định diện tích, kích thước phần đất đã được công nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lương Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bản vẽ: Các khoản hết 5.208.000đ (*năm triệu hai trăm lẻ tám ngàn đồng*) nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc trích sao án.

“Trường hợp bản án 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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(*Đã Ký*)

Khúc Thị Hồng

