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: 47/2024/DS-ST
Ngày: 20-6-2024
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 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:

Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

Bà Võ Thị Ánh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – 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 Nguyễn Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024 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 367/2023/TLST- DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 519/2024/QĐXX-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu C, sinh năm 1970

Cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971 theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023, *có mặt*

Cư trú tại: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Tạm trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Tạ Vi C1, sinh năm 1974, *có mặt*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tạ Thị T, sinh năm 1964, *vắng mặt lần 2 không lý do*

2. Ông Tạ Văn P, sinh năm 1968, *đề nghị vắng mặt*

3. Ông Trương Văn P1, sinh năm 1978, *có mặt*

4. Bà T1 Huỳnh Thị L1, sinh năm 1980, *có mặt*

5. Ông Trương Văn K, sinh năm 2001, *đề nghị vắng mặt*

6. Bà Phan Thị Quỳnh N, sinh năm 2003, *đề nghị vắng mặt*

Cùng cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1983

Cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền ông Lê Ngọc T3, sinh năm 1977, *có mặt*

Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2023

Cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

8. Ủy ban nhân dân phường T, *đề nghị vắng mặt*

Cư trú: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Ông Trương Thành Đ, sinh năm 1975, *đề nghị vắng mặt*

2. Trần Thị T4, sinh năm 1979, *đề nghị vắng mặt*

Cùng cư trú: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vào năm 2009 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Tạ Văn C2 và bà Phan Thị M diện tích đất ngang 8.3m, dài 10.7m, tổng diện tích 88.81m^2 loại đất ODT, thuộc một phần thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 02, do ông Tạ Văn C2 và bà Phan Thị M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đất toạ lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Giá chuyển nhượng là 20.000.000đ đã giao đủ tiền và có làm tờ bán đất thổ cư không ghi ngày, tháng năm. Các con ông C2 bà M là bà T, ông P và ông C1 có ký tên cùng với ông C2 bà M. Tờ bán đất thổ cư là nhờ người khác viết cũng không nhớ là ai do quá lâu nên ghi tên Phạm Văn C3 là có sự nhầm lẫn và cũng không ghi thời gian mua bán.

Nguyên đơn được giao đất sử dụng từ năm 2009, nhưng cho đến năm 2017 thì có cất nhà ở sử dụng một thời gian và cho gia đình ông Trương Văn P1 là cháu ông C3 ở nhờ vì hoàn cảnh khó khăn. Sau đó nhiều lần đề nghị tách thửa cho nguyên đơn nhưng phía ông C2 bà M không thực hiện lý do đất đang thế chấp cho ngân hàng.

Năm 2014 ông C2, bà M tặng cho bị đơn toàn bộ thửa 1809 và bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 1809, trong đó bao gồm luôn phần đã chuyển nhượng cho nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn biết. Khoảng tháng 8/2020 bị đơn chuyển nhượng toàn bộ thửa 1809 cho ông Lê Văn T2 nguyên đơn cũng không biết, cho đến khi ông T2 được chỉnh lý sang tên phần đất trên nguyên đơn mới biết.

Đối với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính nguyên đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Hữu C với ông Tạ Văn C2, bà Phan Thị M diện tích theo đo đạc thực tế 86.4m^2 ODT, đất toạ lạc khu vực L, phường T, quận T và đề nghị vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/7/2020 giữa ông Tạ Vi C1 với ông Lê Văn T2 đối với diện tích đất 86.4m^2 ODT nguyên đơn đang sử dụng. Đối với yêu cầu độc lập của ông T2 nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn quá trình giải quyết trình bày:

Vào năm 2009, cha mẹ là ông C2 bà M có chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất ngang cặp lộ 8.5m, dài tới mé rạch với giá 20.000.000đ. Ông cùng với bà Tạ Thị T, ông Tạ Văn P là các con ông C2 bà M đều có chứng kiến việc mua bán. Nguyên đơn ông C đã giao đủ tiền và cũng có cất nhà ở trên phần đất này. Ngày 19/11/2014 được ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận QSD đất CH03163 đối với thửa đất số 1809, diện tích 186.8m^2 ODT. Nguồn gốc được cha mẹ là Tạ Văn C2 và Phan Thị Mạnh t cho. Tuy nhiên, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì gia đình đã không trừ phần đất đã bán cho ông C. Việc cha mẹ tặng cho lại thửa đất cho ông thì ông C không biết.

Ông C nhiều lần liên hệ đề nghị ông tách phần đất đã nhận chuyển nhượng nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông vay ngân hàng và thế chấp QSD đất cho ngân hàng nên không tách giấy cho ông C. Vì không khả năng trả nợ nên có thoả thuận với ông Lê Văn T2 chuyển nhượng phần đất còn lại với giá 180.000.000đ, ông có nói với ông T2 thửa 1809 đã bán một phần cho ông C thì ông T2 vẫn đồng ý. Ông có dẫn ông T2 xuống phần đất và có chỉ cho ông T2 biết phần đất ông C mua và phần đất còn lại bán cho ông T2. Ông T2 có nhà ở gần phần đất tranh chấp và biết rõ việc đất đã bán cho ông C. Nhưng việc thoả thuận chuyển nhượng một phần đất còn lại thì chỉ thoả thuận bằng lời nói chứ không có chứng cứ chứng minh. Ông T2 đưa cọc 80.000.000đ cho ông, sau đó ông T2 và ông đến ngân hàng để ông T2 trả tiền vay ngân hàng phần ông vay ngân hàng 100.000.000đ và được trả giấy chứng nhận QSD đất. Ông đã nhận đủ 180.000.000đ của ông T2 trong hai lần. Ngày 23/7/2020 ông làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 1809 cho ông Lê Văn T2 với giá 180.000.000đ, có xem lại hợp đồng và đồng ý ký tên và được ủy ban nhân dân phường T chứng thực. Ông T2 cũng đã được chỉnh lý sang tên ngày 17/8/2020. Ông T2 có hứa với ông sẽ tách phần đất đã bán cho ông C nhưng không có giấy tờ chứng minh việc này.

Đối với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính bị đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với cha mẹ ông Tạ Văn C2, bà Phan Thị M diện tích theo đo đạc thực tế 86.4m^2 ODT, đất toạ lạc khu vực L, phường T, quận T ông đồng ý. Đối với đề nghị vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/7/2020 giữa ông với ông Lê Văn T2 đối với diện tích đất 86.4m^2 ODT ông cũng đồng ý. Vì phần đất của ông C ông không có bán cho ông T2, chỉ bán một phần thửa 1809 không bán hết thửa. Về hậu quả ông đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu của ông T2 không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :

1. Ông Lê Ngọc T3 là đại diện uỷ quyền cho ông Lê Văn T2 trình bày:

Năm 2019 ông Tạ Vi C1 có kêu bán thửa đất 1809 cho ông T2 với giá 180.000.000đ. Tại thời điểm hai bên thoả thuận mua bán thì ông T2 có xuống xem đất và có thấy nhà trên đất thì ông T2 đắn đo nhưng lúc đó ông C1 nói là cho ông P1 ở nhờ và hứa với ông T2 sẽ thảo thuận với ông P1 dọn đi nên ông T2 tin tưởng và đồng ý mua. Sau khi hai bên thoả thuận thống nhất và ông T2 đặt cọc cho ông C1 80.000.000đ số tiền còn lại 100.000.000đ sẽ trả vào ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Thấy ông C1 không quan tâm đến việc chuyển nhượng nên ông T2 có đôn đóc thì mới biết giấy chứng nhận QSD đất ông C1 đã thế chấp cho ngân hàng, ông T2 có giao cho ông C1 số tiền còn lại 100.000.000đ, ông C1 trả tiền vay cho ngân hàng và được nhận lại giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó ngày 13/7/2020 ông Lê Văn T2 với ông Tạ Vi C1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có chứng thực tại ủy ban nhân dân phường T về việc ông C1 chuyển nhượng cho ông T2 thửa đất số 1809 diện tích 186.8m^2 ODT với giá chuyển nhượng 180.000.000đ, tương đương 964.000đ/m^2, ông T2 chỉ được giao đất sử dụng phần còn lại còn phần đất có căn nhà thì ông T2 không được giao vì ông P1 vẫn còn ở trên đất. Việc ông C nhận chuyển nhượng đất của ông C2 bà M thì ông T2 không biết. Ông T2 có địa điểm kinh doanh cách phần đất tranh chấp khoảng 100m và có trước khi ông T2 nhận chuyển nhượng của ông C1.

Đối với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính ông T2 thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T2 không đồng ý. Vì đất ông T2 nhận chuyển nhượng hợp lệ. Ông T2 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T2 và đề nghị được quyền sử dụng căn nhà đồng ý trả giá trị theo giá đã được Hội đồng định giá cho ông C. Trường hợp bị vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bị đơn với ông T2, ông T2 đề nghị giải quyết hậu quả, ông C1 và ông C hoàn trả cho ông T2 số tiền đã nhận chuyển nhượng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Ông Trương Văn P1 và bà Trà Huỳnh Thị L2 thống nhất trình bày:

Hiện đất tranh chấp gia đình ông bà đang ở. Nguyên nhân do hoàn cảnh khó khăn nên năm 2019 ông C cho về ở nhờ. Lúc về sinh sống thì đã có sẵn căn nhà còn trước đó do ông C ở. Ông bà không có làm thêm hay sữa chữa bất cứ gì trên căn nhà của ông C, trên đất tranh chấp cũng không có tài sản nào là của ông bà.

Qua việc tranh chấp giữa các bên ông bà không ý kiến cũng không yêu cầu gì thêm. Do bận công việc nên đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

3. Anh Trương Văn K và chị Phan Thị Quỳnh N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024: anh chị là con của ông P1 bà L2, đang sống chung nhà với ông P1 bà L2. Qua việc tranh chấp giữa các bên không có ý kiến cũng không yêu cầu. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

4. Ủy ban nhân dân phường T trình bày tại công văn số 96/UBND ngày 03/5/2024.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Tạ Văn C2 và bà Phan Thị M, bên nhận tặng cho là ông Tạ Vi C1, được ủy ban nhân dân phường T chứng thực số 115, quyển số 01.TP.CCCT/HĐGD ngày 03/11/2014, về trình tự, thủ tục, các bên tham gia giao kết và nội dung của hợp đồng đúng quy định pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Tạ Vi C1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T2, được ủy ban nhân dân phường T chứng thực số 32, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 23/7/2020, về trình tự, thủ tục, các bên tham gia giao kết và nội dung của hợp đồng đúng quy định pháp luật.

Thời điểm Ủy ban nhân dân phường T5 đề nghị chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nêu trên do ông Tạ Vi C1 yêu cầu chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 02, diện tích 186.8m^2 ODT, địa chỉ thửa đất: khu vực L, phường T, quận T thành phố Cần Thơ. Thời gian này ủy ban nhân dân phường chưa tiếp nhận đơn tranh chấp của Phạm Hữu C đối với thửa đất số 1809, cho nên đã thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 1809 là đúng quy định.

Đối với nội dung ông Tạ Văn C2 và Phan Thị M trước đó đã chuyển nhượng một phần diện tích thửa 1809, khoảng 86,4 m^2, loại đất ODT. Qua đó nguyên đơn là ông Phạm Hữu C, đề nghị vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng 23/7/2020 do Ủy ban nhân dân phường T chứng thực. Nội dung này uỷ ban nhân dân phường đề nghị Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt xem xét quyết định và đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. *Ông Tạ Văn P trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024:*

Vào năm 2009, cha mẹ ông là ông C2 bà M có chuyển nhượng cho ông C một phần đất ngang cặp lộ 8.5m, dài tới mé rạch, đất tại khu vực L, phường T với giá 20.000.000đ. Ông cùng với bà Tạ Thị T, ông Tạ Vi C1 là các con ông C2 bà M đều có chứng kiến việc mua bán và có ký tên vào "Tờ bán đất thổ cư". Ông C đã giao đủ tiền và cũng có cất nhà ở trên phần đất này. Sau đó thửa đất trên cha mẹ đã tặng cho lại cho Tạ Vi C1. Việc ông T2 và ông C1 chuyển nhượng đất như thế nào thì không biết. Lý do gì giữa ông C và cha mẹ ông không tách thửa cho ông C phần đất ông C mua thì không biết. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo tờ bán đất thổ cư mà ông C đã nhận chuyển nhượng do cha mẹ ông đã đứng bán. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có),

Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị T4 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 02/5/2024: trước đây, lúc cha mẹ ông C1 còn sống có bán phần đất cho ông Phạm Hữu C, sau đó thấy ông C cất nhà và thời gian sau này ông C1 có kêu bà bán phần đất còn lại là phần đất trống kế nhà của ông C. Bà đồng ý và có giao tiền cọc cho ông C1 02 lần với số tiền 80.000.000đ, nhưng ông C1 không giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và bà có yêu cầu ông C1 cũng đồng ý trả lại cho bà số tiền 80.000.000đ. Thời gian sau bà

có biết ông C1 đã chuyển nhượng đất cho ông T2 còn việc chuyển nhượng diện tích bao nhiêu thì không biết. Bà đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

2. *Ông Trương Thành Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2024*: thời gian nào không nhớ, nhưng cách đây khoảng trên 15 năm ông Tạ Văn C2 bà Phan Thị M có chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu C phần đất nên có kêu ông ký tên chứng kiến hai bên mua bán với nhau. Việc hai bên thảo thuận mua bán như thế nào thì không biết nhưng tờ bán đất thổ cư ông có ký tên phía nhân chứng, còn ai viết cũng không nhớ. Ông Phạm Hữu D là người chứng kiến chung với ông hiện nay cũng đã chết. Lúc ông C mua đất của ông C2 bà M thì vài năm sau thấy có người cất nhà trên đất và sau đó thấy ông P1 sinh sống trong căn nhà này. Đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa

Đại diện uỷ quyền nguyên đơn: nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T2. Giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Hữu C với ông Tạ Văn C2, bà Phan Thị M diện tích theo đo đạc thực tế 86.4m^2 ODT, đất toạ lạc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và đề nghị vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/7/2020 giữa ông Tạ Vi C1 với ông Lê Văn T2 đối với diện tích đất 86.4m^2 ODT nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng.

Bị đơn: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì cha mẹ bị đơn có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông C, bị đơn có ký tên trong tờ bán đất thổ cư. Năm 2014 bị đơn được cha mẹ tặng cho thửa 1809 và đã cấp giấy bao gồm luôn phần đất của ông C, lúc này bị đơn không biết phần đất ông C vẫn còn chung trong giấy nên không tách ra cho ông C và cũng do đất thế chấp cho ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T2 bị đơn không đồng ý. Vì phần đất của ông C bị đơn không chuyển nhượng cho ông T2, chỉ chuyển nhượng một phần thửa 1809 không chuyển nhượng hết thửa. Lúc chuyển nhượng đất cho ông T2 bị đơn có dẫn ông T2 xem vị trí đất và có chỉ cho ông T2 biết phần đất ông C đã nhận chuyển nhượng, đến khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có thoả thuận bằng lời nói sẽ làm chuyển nhượng hết thửa 1809 và sau khi ông T2 được đứng tên chủ quyền sử dụng đất thì sẽ tách thửa phần của ông C nhưng không có chứng cứ chứng minh cho sự thoả thuận này và bị đơn cũng không thông báo cho ông C biết việc thoả thuận trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn T2 có đại diện uỷ quyền là ông Lê Ngọc T3: giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T2 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T2 với ông C1 diện tích 186.8m^2 ODT thửa 1809 và đề nghị được quyền sử dụng căn nhà trên đất tranh chấp đồng ý trả giá trị cho ông C theo giá đã được Hội đồng định giá. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận

ông T2 đề nghị được giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Sau khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, ông T2 đã được ông C1 giao một phần diện tích thửa 1809, phần còn lại diện tích 86.4m^2 ông T2 chưa được giao và hiện nay ông P1 đang sinh sống trên phần đất này. Sở dĩ chưa được nhận phần đất 86.4m^2 do ông C1 hứa thảo thuận cho ông P1 dọn đi. Ông T2 cũng nhận thấy có 01 phần lỗi tại thời điểm chuyển nhượng không tìm hiểu kỹ căn nhà trên đất là của ai. Đối với phần đất ông T2 đã nhận sử dụng thì ông T2 không có yêu cầu gì. Hiện giấy chứng nhận QSD đất bản chính ông T2 đang quản lý.

Ông Trương Văn P1: ông được ông C cho ở nhờ trên đất tranh chấp và trên đất tranh chấp cũng không có tài sản gì của ông. Ông không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp giữa các bên.

Bà Trà Huỳnh Thị L2: thống nhất với lời trình bày của ông P1.

Các đương sự đều thống nhất với kết quả thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính để làm căn cứ giải quyết vụ án.

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. Riêng bà Tạ Thị T chưa thực hiện đúng quyền nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 86.4m^2 ODT cho ông Phạm Hữu C. Đất tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Văn T2 với ông Tạ Vi c ngày 23/7/2020.

Buộc ông Tạ Vi C1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn T2 số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng diện tích 86.4m^2 ODT và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn T2 50% giá trị chênh lệch.

Về án phí: đương sự phải chịu theo quy định.

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:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự để tham gia hòa giải, nhưng các đương sự không thoả thuận được, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng có người vắng mặt lần thứ hai không lý do, có người đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với ông Tạ Văn C2, bà Phan Thị M diện tích theo đo đạc thực tế 86.4m^2 ODT, đất toạ lạc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và đề nghị vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/7/2020 giữa ông Tạ Vi C1 với ông Lê Văn T2 đối với diện tích đất 86.4m^2 ODT nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T2 và đề nghị được quyền sử dụng căn nhà đồng ý trả giá trị theo giá đã được Hội đồng định giá cho ông C. Trường hợp yêu cầu của ông C được chấp nhận ông T2 đề nghị giải quyết hậu quả và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Các đương sự đồng thống nhất phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 86.4m^2 ODT. Đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghiã vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo tờ bán đất thổ cư (không ghi ngày, tháng, năm) thể hiện ông Tạ Văn C2 và bà Phan Thị M có chuyển nhượng phần đất cho ông C ngang cặp lộ 8.5m, dài xuống tới nửa rạch với số tiền 20.000.000đ. Qua đo đạc thực tế có diện tích 86.4m^2 ODT.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà bị đơn không phản đối và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận ông C2 và bà M cha mẹ của bị đơn (đã chết) có chuyển nhượng bằng giấy tay phần đất cho ông C, với số tiền 20.000.000đ đã nhận đủ với sự chứng kiến của bị đơn, cùng anh chị bị đơn là ông P, bà T và ông C cũng đã cất nhà ở ổn định, nhưng chưa tách thửa sang tên. Năm 2014 bị đơn được ông C2 và bà Mạnh t cho thửa 1809 và được cấp giấy chứng nhận QSD đất bao gồm luôn phần đất đã chuyển nhượng cho ông C, do đất thế chấp ngân hàng nên ông không làm thủ tục tách thửa cho ông C.

Lời trình bày của bị đơn trên cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng Trương Thành Đ tại biên bản lấy lời khai ngày 23/4/2024 xác định ông có ký tên là nhân chứng trong tờ bán đất thổ cư giữa ông C2 bà M với ông C. Ông Tạ Văn P là anh ruột của bị đơn cũng thừa nhận ông C2 bà M có chuyển nhượng phần đất cho ông C và ông cũng có ký tên trong tờ bán đất thổ cư. Trên thực tế ông C là người sử dụng đất có cất nhà ở và hiện nay gia đình ông Trương Văn P1 đang ở nhờ với sự thừa nhận của ông P1. Tại biên bản xác minh của Toà án lập ngày 17/4/2024 phía khu vực cung cấp ông C có mua đất của ông C2 bà M, sau đó có người cất nhà ở và hiện nay ông P1 là người đang ở trên đất tranh chấp.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử công nhận giao dịch

chuyển nhượng QSD đất diện tích 86.4m^2 ODT, đất toạ lạc tại khu vực L, phường T, quận T cho nguyên đơn ông Phạm Hữu C, ông C được quyền sử dụng phần đất này.

[2.2] Đối với ông T2 cho rằng ông C1 kêu ông chuyển nhượng hết thửa đất 1809 với giá 180.000.00đ, ông có xuống xem đất trực tiếp có thấy căn nhà trên đất nhưng ông C1 hứa sẽ thoả thuận với ông P1 do ông P1 ở nhờ nên tin tưởng. Ông đã giao đủ tiền cho ông C1 đến ngày 23/7/2020 ông và ông C1 làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được ủy ban nhân dân phường T chứng thực. Tuy nhiên, ông chỉ được ông C1 giao một phần đất của thửa 1809 nên ông yêu cầu công nhận cho ông hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với ông C1 diện tích 186.8m^2 thửa 1809, phần đất đã được giao ông không có ý kiến còn phần đất đang tranh chấp 86.4m^2 ông đề nghị giao cho ông, đồng ý nhận căn nhà và trả giá trị căn nhà theo giá đã được hội đồng định giá.

Về phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2020 là chuyển nhượng một phần thửa 1809, bị đơn có chỉ cho ông T2 biết vị trí đất chuyển nhượng và phần đất đã chuyển nhượng cho ông C. Hai bên có thoả thuận bằng lời nói là làm hợp đồng chuyển nhượng hết thửa đất và sau khi ông T2 được đứng tên chủ quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông C. Tuy nhiên, bị đơn không chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình trong khi ông T2 không thừa nhận. Do đó, bị đơn cho rằng chuyển nhượng một phần thửa đất 1809 là không có cơ sở. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [2.1] do hợp đồng được công nhận cho nguyên đơn nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/7/2020 giữa ông Tạ Vi C1 với ông Lê Văn T2 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích 86.4m^2 ODT đã chuyển nhượng cho ông C.

Về hậu quả: Ông C1 có trách nhiệm trả cho ông T2 số tiền 83.289.600đ (86.4m^2 x 964.000đ/m^2) và buộc người gây ra thiệt hại có trách nhiệm bồi thường. Nhận thấy, khi chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông C1 đều có lỗi. Ông T2 quá tin, không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất cũng như tài sản gắn liền với đất và tính khả thi của việc chuyển nhượng và tại phiên toà phía ông T2 cũng thừa nhận có 01 phần lỗi là không tìm hiểu kỹ căn nhà trên đất tranh chấp là của ai, còn về lỗi bị đơn như đã phân tích tại mục [2.2].

Về mức độ thiệt hại trong hợp đồng nhận thấy, giá chuyển nhượng 180.000.000đ (964.000đ/m^2). Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản đất tranh chấp có giá 2.100.000đ/m^2 (ODT). Giá trên đều được các đương sự thống nhất nên căn cứ mức giá này để tính giá chênh lệch thực tế. Như vậy, 86.4m^2 ODT x 2.100.000đ/m^2 = 181.440.000đ trừ đi giá trị đất lúc chuyển nhượng, chênh lệch thực tế 98.150.400đ và chia đôi mức độ lỗi (mỗi bên phải chịu 49.075.200đ) nhằm đảm bảo quyền lợi cho cả hai.

Đối với yêu cầu của ông T2 yêu cầu ông C cùng ông C1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại là không có cơ sở.

Từ các viện dẫn trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ: bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung 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, 157, 165, 227, 228, 229, 254, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 129, 131, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 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 Phạm Hữu C.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2.

Công nhận phần đất diện tích 86.4m^2 (vị trí A theo bản trích đo), loại đất ODT cho ông Phạm Hữu C, đất thuộc một phần thửa 1809, tờ bản đồ số 2 do ông Tạ Vi C1 đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận QSD đất số CH03163 được ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 19/11/2014, ngày 17/8/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Văn T2. Đất toạ lạc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2020 giữa ông Tạ Vi C1 với ông Lê Văn T2 đối với phần diện tích công nhận cho nguyên đơn (vị trí A).

Buộc ông Tạ Vi C1 có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn T2 số tiền 83.289.600đ *(tám mươi ba triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm đồng)* và 49.075.200đ *(bốn mươi chín triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm đồng)* tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng phát sinh do vi phạm hợp đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Lê Văn T2 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CH03163, ngày 17/8/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T xác nhận chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Văn T2, để ông Phạm Hữu C đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trường hợp không thực hiện thì cơ quan chức năng có quyền thu hồi.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 31/01/2024 và bản trích đo địa chính số 275/TTKTTNMT ngày 12/3/2024 có xác nhận của Trung tâm K1 ngày 26/3/2024 nay là Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C để xác định vị trí, kích thước phần đất tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005126 ngày 09/01/2024 và 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005074 ngày 13/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp ..

Bị đơn ông Tạ Vi C1 phải nộp 6.633.000đ *(sáu triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng).*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0005304 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 5.392.000đ *(năm triệu ba trăm chín mươi hai nghìn đồng)*, nguyên đơn ông Phạm Hữu C đã nộp và chi xong. Bị đơn ông Tạ Vi C1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 mỗi người phải chịu 2.696.000đ *(hai triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng)* để nộp chuyển trả cho nguyên đơn.

Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

"*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 nguyên 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