| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN THỚI LAI**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 187/2024/DSST
Ngày: 30 – 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 HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Phan Nguyễn Minh Trí**

*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông **Lê Hoàng Long**

2. Ông **Nguyễn Văn Bé Ba**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Trần Võ Tường Vy –** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:*** Ông **Phạm Hoài Hận** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cố đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 473/2024/QĐXX-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TB, xã T, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* + Ông Trần Trung N, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn P, xã M, huyện P, tỉnh H.

+ Bà Trần Thị M, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: ấp T, thị trấn T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Hồng Ngọc, sinh năm 1995 (Có mặt); Ông Võ Duy Khang, sinh năm 2001 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 264, Nguyễn Tri Phương, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Phạm Văn Thự, Văn phòng Luật sư Thanh Bình, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Võ Văn S (X), sinh năm 1937 (Vắng mặt)

+ Ông Võ Văn M, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

+ Ông Võ Văn Đ2, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

+ Bà Võ Thị T, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

+ Bà Võ Thị H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Bình, xã T, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

+ Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Hưng, xã T, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn S, Võ Văn M, Võ Văn Đ2, Võ Thị T, Võ Thị H, Võ Thị Đ:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: ấp T, thị trấn T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Phần đất ruộng diện tích đo đạc thực tế 8537,1m$^2$, thửa 617, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, có nguồn gốc do vợ chồng ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Đ khai phá. Ngày 14/11/1991, Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 754805, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000243 cho ông Võ Văn X đứng tên quyền sử dụng đất, ngày 25/3/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xác nhận điều chỉnh tên Nguyễn Văn X thành Nguyễn Văn S. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chức năng có tiến hành đo đạc hay không thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không biết.

Vào ngày 06/4/2013 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Đ thống nhất với các con trong gia đình đồng ý cố cho ông Huỳnh Văn T phần đất ruộng diện tích 7.155m$^2$, thửa 617, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp

Trường Bình, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, với giá 80 chỉ vàng 24K, thời hạn 05 năm. Ông Võ Văn S và ông Huỳnh Văn T có lập Tờ cố đất ruộng ngày 6-4-2013, giấy viết tay, không có chứng thực chữ ký, có ông Võ Văn S, Võ Văn Đ, Huỳnh Văn T và người làm chứng ông Phạm Hoàng S ký tên. Theo giấy thỏa thuận trong Tờ cố đất ruộng nêu trên thì thời hạn cố là 05 năm, kể từ ngày 26-2-2013 đến 2018, nếu sau 05 năm mà gia đình ông Đ không chuộc lại đất thì ông Thanh tiếp tục canh tác đến khi gia đình ông Đ có vàng chuộc lại đất thì ông Thanh trả lại đất. Tại thời điểm cố đất thì gia đình ông S có chỉ ranh và ranh đất Đ như trích đo địa chính 42/VPĐKĐĐ ngày 08/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện.

Đến năm 2020, bà Nguyễn Thị Đ chết. Đến ngày 29/4/2022, ông Võ Văn S và ông Võ Văn M bị ông T lừa gạt ký vào Tờ giấy bán đất mà không có sự chứng kiến và đồng ý ký tên của các thành viên còn lại trong gia đình. Ông Võ Văn S, Võ Văn M xác định có ký tên trong Tờ giấy bán đất đề ngày 29-4-2022 nhưng lúc đó nghỉ là ký cố đất, chứ không xem lại nội dung. Hiện tại ông Huỳnh Văn T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Võ Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2022 giữa ông Võ Văn S với ông Huỳnh Văn T, diện tích đất 7.155m$^2$, thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

+ Buộc ông Huỳnh Văn T giao trả diện tích đo đạc thực tế 8537,1m$^2$, thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông Võ Văn Đ đồng ý trả lại 80 chỉ vàng 24K đã cố theo Tờ cố đất ruộng ngày 6-4-2013.

*- Tại đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Vào năm 2013, ông Huỳnh Văn T có nhận cố đất của ông Võ Văn S phần đất ruộng diện tích 7.155m$^2$, thửa 617, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 754805, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000243 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cấp ngày 14/11/1991 cho ông Võ Văn X đứng tên, với giá 80 chỉ vàng 24K, thời hạn 05 năm. Ông Huỳnh Văn T có lập Tờ cố đất ruộng ngày 6-4-2013, giấy viết tay, không có chứng thực chữ ký, có ông Võ Văn S, Võ Văn Đ ký tên, người làm chứng ông Phạm Hoàng Sơn. Theo giấy thỏa thuận trong Tờ cố đất ruộng nêu trên thì thời hạn cố là 05 năm, kể từ ngày 26-2-2013 đến

2018, nếu sau 05 năm mà gia đình ông S không chuộc lại đất thì ông Huỳnh Văn T tiếp tục canh tác đến khi gia đình ông S có vàng chuộc lại đất thì ông Huỳnh Văn T trả lại đất.

Đến ngày 29/4/2022 ông Huỳnh Văn T và ông Võ Văn S thống nhất thỏa thuận ông Huỳnh Văn T mua lại phần đất này với giá 600.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn T có làm Tờ bán đất đề ngày 29/4/2022, ông Võ Văn S, Võ Văn M có ký tên. Việc lập tờ bán đất tại nhà ông Huỳnh Văn T. Ông Huỳnh Văn T đã đưa trước số tiền 590.000.000 đồng vào ngày 29/4/2022 sau khi cấn trừ 80 chỉ vàng 24K cố đất nên ông Huỳnh Văn T đưa thêm khoảng gần 190.000.000 đồng. Lúc đưa tiền tại nhà ông Huỳnh Văn T có mặt ông Võ Văn S, con ông S là Võ Văn M và vợ của ông M. Sau đó đến ngày 26/7/2023, ông Huỳnh Văn T có đưa thêm 10.000.000 đồng cho ông Võ Văn S tại nhà ông S, có mặt con dâu của ông S là bà Trần Thị Kim C và ông Huỳnh Bé T (tư pháp xã T). Ông Huỳnh Bé Thịnh có lập Tờ biên nhận tiền đề ngày 26/7/2023, ông Võ Văn S, bà Trần Thị Kim Cúc và ông Huỳnh Bé T có ký tên. Ông S có nói với ông Huỳnh Văn T thuê người vô đo đạc chính xác diện tích đất xong thì ông S sẽ kêu các con trong gia đình ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T. Ông Huỳnh Văn T có thuê cán bộ địa chính huyện Thới Lai phối hợp với địa chính xã T tiến hành đo đạc, ông S có ký tên. Nhưng sau đó con ông S là ông Võ Văn Đ có ra nhà ông Huỳnh Văn T kêu cho chuộc đất, ông Huỳnh Văn T nói đã mua rồi nên không đồng ý chuộc lại đất. Phần đất này hiện tại do ông Huỳnh Văn T trực tiếp sử dụng để làm ruộng, không có cho ai thuê, cố cho ai. Hiện tại ông Huỳnh Văn T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Đ, ông Huỳnh Văn T không đồng ý vì ông Huỳnh Văn T đã mua đất của ông Võ Văn S. Ông Huỳnh Văn T yêu cầu công nhận Tờ bán đất ngày 29/4/2022 giữa ông Võ Văn S, Võ Văn M với ông Huỳnh Văn T. Yêu cầu ông Võ Văn S tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8537,1m$^2$, thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Tờ bán đất đề ngày 29/4/2022. Công nhận cho ông Huỳnh Văn T được quyền sử dụng đất diện tích 8537,1m$^2$, thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Do khi thỏa thuận bán đất, ông S, ông M và ông T thỏa thuận chuyển nhượng hết diện tích đất thực tế, nếu thiếu ông T chịu, nếu dư ông T hưởng nên ông T không đồng ý trả thêm tiền đối với phần diện tích đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*- Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn S, Võ Văn M, Võ Văn Đ2, Võ Thị T, Võ Thị H, Võ Thị Đ trình bày:*

Thửa 617 là tài sản chung của ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Đ (chết năm 2020) nên Tờ bán đất ngày 29/4/2022 chưa được các hàng thừa kế của bà Đồng biết và đồng ý. Đồng thời tại thời điểm năm 2022, ông S đã 87 tuổi, tai không nghe rõ. Vì vậy, ông S không thể tự định đoạt tài sản là thửa 617 này khi chưa được đồng ý của các hàng thừa kế của bà Đồng. Không có việc ông S nhận tiền từ ông T. Vào năm 2013, ông Đ giao bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T nhưng ông T không đồng ý, đòi phải đưa bản chính nên ông Đ đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ kể từ đó đến nay.

*Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên ý kiến.*

*Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Tờ bán đất đề ngày 29/4/2022, ông Võ Văn S, ông Võ Văn M có ký tên, sau khi cấn trừ số vàng cố đất, ông Huỳnh Văn T đã giao đủ số tiền còn lại, ông T đã nhận đất và sử dụng đất nên xem như các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông Võ Văn S đứng tên quyền sử dụng đất, đây là tài sản riêng của ông S, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông S, bà Đồng nên ông S được toàn quyền chuyển nhượng đất. Thỏa thuận chuyển nhượng của ông S, ông M với ông T là toàn bộ thửa đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho ông Huỳnh Văn T toàn bộ diện tích đo đạc thực tế 8537,1m$^2$ thuộc thửa 617. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

*+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị rút kinh nghiệm.

*+ Về việc giải quyết vụ án:* Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, các bị đơn đã được xem xét, đối chiếu với các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục:

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Các đương sự thống nhất thừa nhận ngày 06/4/2013 ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, ông Võ Văn Đ có cố phần đất diện tích 7155m$^2$ cho ông Huỳnh Văn T với giá 80 chỉ vàng 24K như nội dung trong Tờ cố đất ruộng đề ngày 6-4-2013 nên thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2024, Bản trích đo địa chính số 42/VPĐKĐĐ ngày 08/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp T, xã Trường Thành, huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ), diện tích 8537,1m$^2$, trong đó có 7155m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A754805, số vào sổ cấp GCN số: 000243.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/11/1991 cho ông Võ Văn X (Võ Văn S) đứng tên quyền sử dụng đất, 1382,1m$^2$ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét nguồn gốc thửa 617 là do vợ chồng ông Võ Văn X (Võ Văn S), bà Nguyễn Thị Đ khai phá. Quá trình sử dụng đất không chuyển nhượng thêm của ai. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2024, các hộ sử dụng đất lân cận ký xác định ranh đất ổn định. Do đó có căn cứ xác định phần diện tích 1382,1m$^2$ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn S (Võ Văn X) là thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn S, bà Nguyễn Thị Đ theo quy định tại Điều 245; Điều 246 Bộ luật dân sự.

[3.3] Nguyên đơn trình bày đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T từ năm 2013. Đối chiếu với phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A754805, ngày 25/3/2022 Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai xác nhận đính chính nội dung "ông Võ Văn X" tại trang

02 thành "ông Võ Văn S", ngày 29/3/2022 xác nhận đổi tên địa chỉ thửa đất từ ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh H thành ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Như vậy, có căn cứ xác định ông S giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T sau ngày 29/3/2022.

[3.4] Bị đơn cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ phần đất thực tế nên diện tích chuyển nhượng là 8537,1m$^2$ như Bản trích đo địa chính số 42/VPĐKĐĐ ngày 08/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đối chiếu với Tờ bán đất đề ngày 29-4-2022, ông S, ông M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích 7.800m$^2$; Tờ biên nhận tiền ngày 26.7.2023, nội dung chuyển nhượng diện tích 7.155m$^2$. Như vậy, không có căn cứ xác nhận ông T nhận chuyển nhượng phần diện tích 1382,1m$^2$ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn S.

[3.5] Xét Tờ bán đất đề ngày 29-4-2022, bản giấy tay, không công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự nên vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, ông M, ông S và ông T đã thỏa thuận cấn trừ 80 chỉ vàng 24K cố đất và đưa thêm 10.000.000 đồng, ông T tiếp tục sử dụng đất, xem như các bên đã thực hiện 2/3 nội dung chuyển nhượng đất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, có căn cứ để Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, ông M với ông T.

[3.6] Bà Nguyễn Thị Đ chết năm 2020, những người thừa kế của bà Đồng gồm: ông Võ Văn S, ông Võ Văn M, ông Võ Văn Đ1, ông Võ Văn L (chết năm 2021, không có vợ, con), ông Võ Văn Đ2, bà Võ Thị T, bà Võ Thị H, bà Võ Thị Đ. Tờ bán đất đề ngày 29-4-2022 chỉ có chữ ký của ông S và ông M nên theo quy định tại Điều 130, khoản 1 Điều 218 Bộ luật dân sự, Tờ bán đất đề ngày 29-4-2022 chỉ có hiệu lực đối với phần đất của ông S và phần đất ông S, ông M thừa kế từ bà Đ; vô hiệu đối với phần diện tích đất những người thừa kế còn lại của bà Đ. Phần diện tích đất ông Võ Văn S, ông Võ Văn M thừa kế thừa bà Nguyễn Thị Đ là: 2 x 7.155 m$^2$/2/8 = 894m$^2$. Phần diện tích ông S, ông M đã chuyển nhượng cho ông T là: 7.155 m$^2$/2 + 894m$^2$ = 4.471m$^2$. Phần đất còn lại của những người thừa kế còn lại của bà Nguyễn Thị Đ, diện tích 7.155m$^2$ – 4.471m$^2$ = 2.684m$^2$ là vô hiệu.

Vì vậy, có căn cứ công nhận diện tích 4.471m$^2$ cho ông Huỳnh Văn T; buộc ông T giao trả phần đất diện tích 2.684m$^2$ cho những người thừa kế còn lại của bà Nguyễn Thị Đ và giao trả phần đất diện tích 1.382,1m$^2$ ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Võ Văn M; buộc ông Võ Văn M trả cho ông

Huỳnh Văn T số tiền chuyển nhượng đất đối với phần diện tích 2.684m$^2$ không được công nhận theo giá chuyển nhượng thỏa thuận, tương đương 2.684m$^2$ x 600.000.000 đồng/ 7.155m$^2$ = 225.073.000 đồng.

[3.7] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần; yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần; quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về đề nghị giải quyết nội dung vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận; Ông Võ Văn Đ là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 26 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.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

***Áp dụng:*** Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ S năm 2019;

Điều 129; Điều 130; Điều 131; Điều 218; Điều 221; Điều 223; Điều 234; Điều 245; Điều 246; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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 xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Tuyên bố Tờ bán đất giữa Võ Văn S, ông Võ Văn M với ông Huỳnh Văn T đề ngày 29-4-2022 là vô hiệu một phần.

4. Công nhận cho ông Huỳnh Văn T diện tích 4.471m$^2$, thuộc thửa 617, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, tại vị trí B của Trích đo địa chính số 798/VPĐKĐĐ ngày 27/9/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

5. Buộc ông Huỳnh Văn T giao trả cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ gồm ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn Đ2, bà Võ Thị T, bà Võ Thị H, bà Võ Thị Đ phần đất diện tích 2.684m$^2$, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A754805, số vào sổ cấp GCN số: 000243.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/11/1991 cho ông Võ Văn X (Võ Văn S) đứng tên quyền sử dụng đất.

6. Buộc ông Huỳnh Văn T giao trả cho ông Võ Văn S và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ gồm ông Võ Văn Đ, ông Võ Văn M, ông Võ Văn Đ2, bà Võ Thị T, bà Võ Thị H, bà Võ Thị Đ phần đất diện tích 1382,1m$^2$, tờ bản đồ số 7, tọa lạc hiện nay tại ấp T, xã T, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A754805, số vào sổ cấp GCN số: 000243.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/11/1991 cho ông Võ Văn X (Võ Văn S) đứng tên quyền sử dụng đất.

Phần đất diện tích 2.684m$^2$ và diện tích 1382,1m$^2$ nêu trên tại vị trí A của Trích đo địa chính số 798/VPĐKĐĐ ngày 27/9/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Các đương sự tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký, tách quyền sử dụng đất theo quy định.

7. Buộc ông Võ Văn S trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền 225.073.000 đồng *(Hai trăm hai mươi lăm triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng)*.

8. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá 7.000.000 đồng *(Bảy triệu đồng)*.

Nguyên đơn ông Võ Văn Đ, bị đơn ông Huỳnh Văn T mỗi người phải chịu 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền xem xét, thẩm định. Ông Võ Văn Đ đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng *(Bảy triệu đồng)* nên ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Văn Đ 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng)* tại giai đoạn thi hành án.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn Đ phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, chuyển 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0007297 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, thành án phí nên ông Đ không phải nộp thêm.

Ông Võ Văn Đ được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đac nộp theo biên lai thu số 0007405 ngày 19/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Huỳnh Văn T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, chuyển 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0007402 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, thành án phí nên ông T không phải nộp thêm.

Ông Võ Văn M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 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./.

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

*Nơi nhận:*
- Đương sự;
- VKS.ND. H. Thới Lai.
- THA.H. Thới Lai;
- Lưu

**Phan Nguyễn Minh Trí**