

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 61/2023/DS-ST

Ngày: 06-9-2023

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 HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Văn Bảy;
- Bà Trần Thị Diễm Châu.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Lễ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T-1952-có mặt.
- Bà Nguyễn Thị H- 1958-có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

- Ông Hồ Văn L- yêu cầu vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị P-1968-có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hồ Văn T1-1988-vắng mặt.

- Ông Hồ Văn C-1989-yêu cầu vắng mặt.
- Bà Hồ Thị Kim L1-1992-vắng mặt.
- Bà Ngô Thị N- yêu cầu vắng mặt.
- Ông Trần Quốc H1-1982-vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông Lê Minh K-1983-Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V-yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày và yêu cầu như sau: Vào ngày 16/8/2019 (dương lịch), gia đình ông Hồ Văn L2, bà Nguyễn Thị P có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất lúa cho nguyên đơn 4,5 công tầm lớn, với giá 125.000.000 đồng/01 công (1296m²), tổng giá bán 562.500.000 đồng, nguyên đơn đã giao cho vợ chồng ông L2 nhận trước số tiền 400.000.000 đồng, hai bên có lập “Tờ chuyển nhượng đất” viết tay. Vợ chồng ông L2, bà P và các con tên Hồ Văn T1, Hồ Văn C, Ngô Thị N1 có ký tên vào Tờ chuyển nhượng đất lập ngày 16/8/2019. Vợ chồng ông L2 tự nguyện giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất thửa 437, 438, tờ bản đồ 08 cho nguyên đơn giữ làm tin.

Đến ngày 15/8/2019 (âm lịch) gia đình ông L2 có thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho nguyên đơn 0,5 công tầm lớn, cũng với giá 125.000.000đ/ công (1296m²), hai bên có lập “Tờ ghi chú” viết tay, vợ chồng ông L2, bà P và ông C có ký tên vào tờ ghi chú ngày 15/8/2019.

Tổng cộng gia đình ông L2 chuyển nhượng cho nguyên đơn 05 công đất (tương đương diện tích 6.480m²), tổng số tiền 625.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao trước cho vợ chồng ông L2 nhận đủ số tiền 525.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong sẽ giao đủ. Về thuế phí làm giấy đất gia đình ông L2 tự nguyện chịu đóng thuế. Sau khi chuyển nhượng, ông L2 thuê người làm bờ ranh và giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định từ ngày 15/8/2019 (âm lịch) cho đến nay. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu gia đình ông L2 làm thủ tục sang tên nhưng đến nay gia đình ông L2 không đồng ý sang tên.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD giữa nguyên đơn với hộ gia đình ông Hồ Văn L2, diện tích 6.480m² (05 công tầm lớn) để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 6.480m², thuộc các thửa 436, 437 và 438, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, TP Cần Thơ. Trong đó, thửa 436 diện tích 4377m² (vị trí B, C), thửa 437 diện tích 1161,5m² (vị trí E, F) và thửa 438 diện tích 941,5m² (vị trí H, I) theo Bản trích đo địa chính số 49 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Vào ngày 16/8/2019 (dương lịch), gia đình bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất lúa 4,5 công tầm lớn, với giá 125.000.000 đồng/công (1296m²), hai bên có lập Tờ chuyển nhượng đất ngày 16/8/2019, bà P, ông L2, ông T1, ông C và bà N1 có trực tiếp ký tên. Tổng giá chuyển nhượng là 562.500.000 đồng, vợ chồng bà đã nhận trước số tiền 400.000.000 đồng. Gia đình bà tự nguyện giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 437, 438, tờ bản đồ 08 cho nguyên đơn giữ làm tin.

Đến ngày 15/8/2019 (âm lịch), gia đình bà có thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho nguyên đơn 0,5 công tầm lớn, giá 125.000.000đ/công (1296m²), có lập tờ ghi chú, bà P, ông L2 và ông C có trực tiếp ký tên vào tờ ghi chú ngày 15/8/2019. Tổng cộng gia đình bà chuyển nhượng cho nguyên đơn 05 công đất (tương đương diện tích 6.480m²), tổng giá trị là 625.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã nhận trước số tiền 525.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong nguyên đơn sẽ trả đủ. Về thuế phí làm giấy đất gia đình bà tự nguyện chịu đóng thuế. Gia đình bà đã làm bờ ranh và giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng đất từ ngày 15/8/2019 cho đến nay. Mục đích chuyển nhượng để lấy tiền chi tiêu, trang trải trong gia đình. Các con bà đều biết và đồng ý việc chuyển nhượng 05 công đất cho nguyên đơn. Bà thống nhất với kết quả đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thêm 0,5 công đất, hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào gia đình bà cần giữ vệt thì nguyên đơn sẽ cho giữ nhờ trên bờ kinh đất của nguyên đơn. Nhưng sau đó, nguyên đơn không cho giữ vệt nhờ nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gia đình bà chỉ đồng ý chuyển

nhượng 4,5 công đã thỏa thuận bán ngày 16/8/2019 (dl), không đồng ý chuyển nhượng 0,5 công thỏa thuận ngày 15/8/2019 (al).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Văn L2 trình bày: Ngày 16/8/2019 (dương lịch), gia đình ông có chuyển nhượng cho nguyên đơn 4,5 công tầm cắt, đất lúa, giá 125.000.000 đồng/công (1296m²). Tổng giá chuyển nhượng là 562.500.000 đồng, gia đình ông đã nhận trước 400.000.000 đồng. Hai bên có lập Tờ chuyển nhượng đất ngày 16/8/2019, ông L2, bà P, ông T1, ông C và bà N1 có ký tên vào tờ chuyển nhượng. Gia đình ông có giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 437 và 438 cho nguyên đơn giữ làm tin. Đến ngày 15/8/2019 (âm lịch), gia đình ông thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho nguyên đơn 0,5 công, giá 125.000.000 đồng/công (1296m²), ông L2, bà P và ông C có trực tiếp ký tên vào Tờ ghi chú ngày 15/8/2019. Gia đình ông chuyển nhượng tổng cộng 05 công cho nguyên đơn, tổng số tiền 625.000.000 đồng, gia đình ông đã nhận trước số tiền 525.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm giấy đất xong sẽ nhận đủ. Về chi phí làm giấy tờ thì gia đình ông chịu. Khi chuyển nhượng thêm 0,5 công đất, hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào gia đình ông cần giữ vệt thì nguyên đơn sẽ cho giữ nhờ trên bờ kinh đất của nguyên đơn. Nhưng sau đó, nguyên đơn không giữ lời hứa nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông chỉ đồng ý chuyển nhượng 4,5 công cho nguyên đơn, không đồng ý chuyển nhượng thêm 0,5 công.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn C, bà Ngô Thị N1 trình bày: Ông bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà Nguyễn Thị P, chỉ đồng ý chuyển nhượng 4,5 công cho nguyên đơn, không đồng ý chuyển nhượng thêm 0,5 công.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H1 trình bày: Ngày 21/5/2018, ông có cổ diện tích đất thuộc một phần các thửa 436, 437, 438 của vợ chồng ông L2, bà P là 08 công tầm lớn, quy ra công nhà nước là 10.368m², mỗi một công giá 50.000.000 đồng, tổng cộng 08 công là 400.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L2, bà P. Ông L2 giao đất cho ông canh tác nhưng do ông bận công việc, không canh tác được nên ông cho vợ chồng ông L2 thuê lại, mỗi công 4.000.000 đồng/năm. Vợ chồng ông L2 giao cho ông giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 436 để làm tin. Do ra văn phòng công chứng không lập hợp đồng cầm cố được nên chuyển sang lập hợp đồng vay tài sản ngày 12/5/2018 và hợp đồng ủy quyền giao cho ông quản lý giấy chứng nhận QSD đất thửa 436. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có yêu cầu và ý kiến gì trong vụ kiện này. Nếu sau

này ông và vợ chồng ông L2, bà P có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T1, bà Hồ Thị Kim L1: Ông bà đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng ông bà không đến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông bà.

Đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện V ông Lê Minh K trình bày: Thửa đất số 436, diện tích 8.632m² (đất LUC); Thửa đất số 437, diện tích 2.232m² (đất LUC); Thửa đất số 438, diện tích 2.478m² (đất LUC), cùng tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ hiện tại do hộ ông Hồ Văn L2 đứng tên sở địa chính. Đất được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00760, CH00761, CH00762, cấp ngày 28/7/2011 cho hộ ông Hồ Văn L2 đứng tên. Về nguồn gốc thửa 436, 437 và 438 do hộ ông Hồ Văn L2 sử dụng từ trước năm 1997, sử dụng đến năm 1997-1998 hộ ông L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00237, ngày 18/6/1998, hộ ông L2 sử dụng đến năm 2011 đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất một phần thửa đất khác (thửa 1185), nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số 00237 và đồng thời lập hồ sơ xin cấp đổi cấp lại giấy chứng nhận QSD đất các thửa đất nêu trên và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH00760, CH00761, CH00762, cấp ngày 28/7/2011 cho hộ ông Hồ Văn L2 tiếp tục đứng tên sử dụng. Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 436, 437 và 438 cho hộ ông Hồ Văn L2 là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục nên đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Hồ Văn L2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T1, bà Hồ Thị Kim L1, bà Ngô Thị N1, ông Trần Quốc H1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông bà không đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án, đại diện UBND huyện V yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện như trình bày trên. Nguyên đơn đồng ý cho gia đình ông L2 giữ vệt nhò trên bờ kinh đất của nguyên đơn.
- Bị đơn bà Nguyễn Thị P chỉ đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn 4,5 công, không đồng ý chuyển nhượng thêm 0,5 công.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD giữa nguyên đơn với hộ gia đình ông Hồ Văn L2 đối với diện tích 6.480m² (05 công tầm lớn), công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 6.480m², tại các thửa 436, 437 và 438, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, TP Cần Thơ. Trong đó, thửa 436 diện tích 4377m² (vị trí B, C), thửa 437 diện tích 1161,5m² (vị trí E, F) và thửa 438 diện tích 941,5m² (vị trí H, I) theo Bản trích đo địa chính số 49 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022; Buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2 gồm: Ông Hồ Văn L2, bà Nguyễn Thị P, ông Hồ Văn T1, ông Hồ Văn C và bà Hồ Thị Kim L1 số tiền 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện V nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Ông L2, ông C, bà N1, ông K vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Ông T1, bà L1, ông H1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 nên căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD giữa nguyên đơn với hộ gia đình ông Hồ Văn L2 đối với diện tích 6.480m² (05 công tầm lớn) để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 6.480m², tại các thửa 436, 437 và 438, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, TP Cần Thơ. Trong đó, thửa 436 diện tích 4377m² (vị trí B, C), thửa 437 diện tích 1161,5m² (vị trí E, F) và thửa 438 diện tích 941,5m² (vị trí H, I) theo Bản trích đo địa chính số 49 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022.

[4.1] Về nguồn gốc đất thửa 436, 437 và 438: Qua thu thập tài liệu chứng cứ, nguồn gốc thửa 436, 437 và 438 có một phần diện tích là do cha mẹ để lại cho vợ chồng ông Hồ Văn L2, một phần diện tích do vợ chồng ông L2 tạo dựng nên, vợ chồng ông L2 sử dụng đất từ trước năm 1997, sử dụng đến năm 1997-1998 hộ ông L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00237, ngày 18/6/1998, sau đó lập hồ sơ xin cấp đổi cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất các thửa đất nêu trên và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH00760, CH00761, CH00762, cấp ngày 28/7/2011 cho hộ ông Hồ Văn L2 tiếp tục đứng tên sử dụng.

[4.2] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Các thửa đất 436, 437 và 438 do hộ ông Hồ Văn L2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Qua xác minh, tại thời điểm cấp giấy đất vào năm 1997, hộ ông Hồ Văn L2 gồm có vợ chồng ông Hồ Văn L2, bà Nguyễn Thị P và các con Hồ Văn T1, Hồ Văn C, Hồ Thị Kim L1. Tờ chuyển nhượng đất xác lập vào ngày 16/8/2019 (dương lịch), bên bán đất chỉ có ông L2, bà P, ông T1, ông C, bà N1 (con dâu) ký tên, còn bà L1 không có ký tên. Tờ ghi chú bán thêm 0,5 công đất lập ngày 15/8/2019 (âm lịch) chỉ có ông L2, bà P, ông C ký tên, còn ông T1 và bà L1 không có ký tên. Bà P và ông C xác định mặc dù giấy đất do ông L2 đại diện hộ đứng tên nhưng nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông L2 tạo dựng, ông L2 và bà P có toàn quyền quyết định mọi vấn đề mua bán đất. Tại thời điểm cấp giấy đất cho hộ ông L2 vào năm 1997, ông C và các anh em trong gia đình còn nhỏ tuổi, sống phụ thuộc vào cha mẹ, không có đóng góp gì trong việc tạo dựng, hình thành cũng như làm tăng giá trị các thửa đất trên. Mặc dù, không làm việc được với ông T1 và bà L1 nhưng tại phiên tòa bà P thừa nhận các thành viên trong gia đình đều biết việc bán đất và đều thống nhất bán đất cho nguyên đơn, từ khi giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng đến nay ông T1, bà L1 không có ý phản đối hay tranh chấp, điều này thể hiện ngay từ khi giao kết hợp đồng ông T1, bà L1 cũng đồng ý và thống nhất gia đình chuyển nhượng cho nguyên đơn 05 công tầm lớn (tương đương diện tích 6.480m²).

[4.3] Việc ông L2, bà P, ông C, bà N1 cho rằng khi chuyển nhượng thêm 0,5 công đất cho nguyên đơn thì hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào bị đơn cần giữ vệt thì nguyên đơn sẽ cho giữ nhờ trên bờ kinh đất của nguyên đơn. Nhưng sau đó, nguyên đơn không cho giữ vệt nhờ nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hộ gia đình ông L2 chỉ đồng ý chuyển nhượng 4,5 công, không đồng ý chuyển nhượng thêm 0,5 công. Ông T và bà H thừa nhận hai bên có thỏa thuận này, việc bị đơn nói không cho giữ vệt nhờ chỉ là một phía của bị đơn, hai bên

phát sinh mâu thuẫn là do bị đơn có sự hiểu nhầm, tại phiên tòa ông bà vẫn đồng ý cho gia đình ông L2 giữ vệt nhờ. Xét thấy, việc thỏa thuận cho giữ vệt nhờ thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng nên không phải là điều kiện để hộ gia đình ông L2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như các bên đã thỏa thuận ban đầu.

[4.4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất và trả tiền (trên 2/3 giá trị hợp đồng). Đối với diện tích đất chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 6.480m² (05 công tầm lớn), thuộc một phần các thửa 436, 437 và 438, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, TP Cần Thơ, do hộ ông Hồ Văn L2 đứng tên. Trong đó, thửa 436 diện tích 4377m² (vị trí B, C), thửa 437 diện tích 1161,5m² (vị trí E, F) và thửa 438 diện tích 941,5m² (vị trí H, I) theo Bản trích đo địa chính số 49 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về việc thanh toán giá trị còn lại trong hợp đồng: Số tiền còn lại nguyên đơn chưa thanh toán cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2 là 100.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2 gồm: Ông Hồ Văn L2, bà Nguyễn Thị P, ông Hồ Văn T1, ông Hồ Văn C và bà Hồ Thị Kim L1 số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H1 có cố diện tích đất thuộc một phần các thửa 436, 437, 438 của vợ chồng ông L2, bà P là 08 công tầm lớn (tương đương diện tích là 10.368m²). Vợ chồng ông L2 giao cho ông H1 giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 436 để làm tin. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có yêu cầu và ý kiến gì trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu sau này giữa ông H1 và vợ chồng ông L2, bà P có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận lẽ ra hộ gia đình ông Hồ Văn L2 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định nhưng nguyên

đơn tự nguyện nộp thay cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nghĩ nên công nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận lẽ ra hộ gia đình ông Hồ Văn L2 phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng nguyên đơn tự nguyện nộp thay án phí cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nghĩ nên công nhận. Do nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại trong hợp đồng cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2 nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và hộ gia đình ông Hồ Văn L2 với diện tích 6480m².

Công nhận cho Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 6.480m² (đất LUC), thuộc các thửa 436, 437 và 438, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, TP Cần Thơ. Trong đó, thửa 436 diện tích 4377m² (vị trí B, C), thửa 437 diện tích 1161,5m² (vị trí E, F) và thửa 438 diện tích 941,5m² (vị trí H, I) theo Bản trích đo địa chính 49 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do hộ ông Hồ Văn L2 đứng tên, số vào sổ

CH00760, CH00761, CH00762, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 28/7/2011.

Vị trí, kích thước, các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 49/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 17/10/2022 (Đính kèm).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00760, CH00761, CH00762, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 28/7/2011 cho hộ ông Hồ Văn L2 đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

2. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H cùng chịu trách nhiệm thanh toán cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2 gồm: Ông Hồ Văn L2, bà Nguyễn Thị P, ông Hồ Văn T1, ông Hồ Văn C và bà Hồ Thị Kim L1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ khi hộ gia đình ông Hồ Văn L2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn chậm trả tiền số tiền trên thì nguyên đơn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng), công nhận nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) thay cho hộ gia đình ông Hồ Văn L2 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.

Nguyên đơn được miễn án phí có giá ngạch do là người cao tuổi.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 6,7,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Sáu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA