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: 37 /2023/DS-ST
Ngày 29-6-2023
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ

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

- Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Diệu.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Bảo Ngân;

2. Bà Đào Thị Ánh Tuyết.

* **Thư ký phiên tòa**: Ông Lê Văn Hạnh- Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

* **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh** tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Lễ- Kiểm sát viên.

Ngày **29** tháng **6** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2019/TLST-DS, ngày 05 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2023/-QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa:

* *Nguyên đơn*:

- Bà Nguyễn Thị H- 1961- vắng,

- Ông Nguyễn Văn C- 1952- có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, TP ..

Ông C và bà H cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T- 1983 (theo Hợp đồng ủy quyền số: 3550 ngày 11-8-2020)- có mặt.

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

* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị N- 1961- vắng mặt lần 02 không lý do.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, TP ..

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Anh Huỳnh Tuấn K- 1983, anh Huỳnh Phát T1- 1990, chị Huỳnh Thị Thanh T2- 1984, chị Huỳnh Thị Thanh T3- 1991- cùng vắng mặt lần 02 không lý do.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, TP ..

- Bà Nguyễn Thị E- 1951- vắng mặt lần 02 không lý do.

Địa chỉ: Số B, Tổ C, khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Anh Nguyễn Minh L- 1997- vắng.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, TP ..

Anh L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T- 1983 (theo Hợp đồng ủy quyền số: 3550 ngày 11-8-2020)- có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện V, TP ..

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh K1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (Văn bản ủy quyền số: 4046/QĐ-UBND ngày 14-11-2022 của Chủ tịch UBND huyện V)- *Yêu cầu xét xử vắng mặt*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T đại diện cho nguyên đơn Nguyên Văn C1 và Nguyễn Thị H trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị H ông Nguyễn Văn C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 549 từ ông Nguyễn Văn N1. Thửa đất 549 có 300m^2 đất ONT và 1.933m^2 LUC (theo giấy CNQSDĐ) nhưng có diện tích thực tế 1.823,3m^2 (trong đó có 300m^2 đất ONT và 1.523,3m^2 đất LUC), thuộc tờ bản đồ số 12, ấp T, xã T, huyện V, TP .. Đất do ông Huỳnh Văn T4 (đã chết ngày 22-3-2005) là chồng bị đơn Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số: 000196 ngày 05-3-1999. Khi ông T4 còn sống đã chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 549 cho ông Nguyễn Văn N1 nhưng chưa sang tên. Ông N1 đã nhận đất và quản lý sử dụng đất được 10 năm, thì đến ngày 27-10-2003 ông N1 sang nhượng lại quyền sử dụng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H ông C. Vợ chồng bà H đã nhận và quản lý sử dụng thửa đất 549 liên tục từ năm 2003 đến nay. Khi ông N1 sang nhượng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H ông C, hai bên có lập giấy tay Tờ bán đất thổ cư ngày 27-10-2003. Nên ông N1, bà H và ông T4 cùng ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó để làm bằng chứng. Do đó, ngày 30-10-2003 ông T4 và bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13-11-2003 để làm thủ tục và căn cứ sang tên cho bên bà H. Việc làm thủ tục sang nhượng đã xong nên Nhà nước đã cấp giấy CNQSDĐ số: 00002 ngày 29-01-2004, công nhận quyền sử dụng thửa đất 680, có diện tích 1.900m^2 đất LUC cho hộ bà H. Đối chiếu giữa thực tế chuyển nhượng và thực tế quản lý sử dụng thửa đất 549 với hồ sơ chuyển nhượng và cấp giấy CNQSDĐ số: 00002 ngày 29-01-2004, thì không khớp nhau do có sự sai lệch, nhầm lẫn về vị trí và số thửa. Nên vợ chồng bà H đã yêu cầu bên bà N điều chỉnh lại việc chuyển nhượng cho đúng thực tế nhưng không thành. Do đó, ông C bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 680 (có diện tích 1.900m^2 đất LUC) ngày 30-10-2003, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13-11-2003, đồng thời còn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.823,3m^2 đất (trong đó có 300m^2 đất ONT và 1.523,3m^2 đất LUC theo diện

tích thực tế) tại thửa 549, thuộc tờ bản đồ số 12, ấp T, xã T, huyện V. Đất do ông T4 đứng tên giấy CNQSDĐ. Và còn đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ số: 00002 cấp ngày 29-01-2004 cho hộ bà H và giấy CNQSDĐ do ông Huỳnh Văn T4 đại diện hộ đứng tên. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 549 cho vợ chồng bà H ông C đúng với thực tế chuyển nhượng và thực trạng đang quản lý sử dụng thửa đất 549 của ông C và bà H.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị N. Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng căn cứ vào biên bản lấy lời khai thì bà N trình bày là gia đình bà N không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 549 cho vợ chồng ông C bà H. Mà khi ông Huỳnh Văn T4 (chồng bà N) còn sống có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N1 (anh bà N) quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12, ấp T, xã T, huyện V, TP .. Đất chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ do ông T4 đứng tên. Ông N1 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T4 rồi. Hai bên đã làm xong thủ tục sang tên hay chưa thì bà N không biết. Sau đó ông N1 có sang nhượng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H. Gia đình bà cũng đồng ý với việc ông N1 sang nhượng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H nên ông T4 mới đồng ý ký tên trong Tờ sang bán đất thổ cư mà nguyên đơn đã trình bày ở trên. Do đó, bên bà H đã nhận và quản lý sử dụng thửa đất 549 từ ngày 27-10-2003 đến nay mà gia đình bà N không ai có ý kiến gì. Về vấn đề nhầm lẫn về vị trí và số thửa trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-10-2003 mà nguyên đơn đã trình bày ở trên, thì bà N cũng không hiểu tại sao khi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đất chuyển nhượng lại có sự nhầm lẫn, lộn sang thửa 680. Nhưng thực tế chuyển nhượng là thửa 549. Nên bên bà H đang quản lý sử dụng thửa đất 549 từ ngày 27-10-2003 đến nay, còn bà N thì đang quản lý sử dụng thửa đất 680. Nhưng bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C và bà H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị E là vợ ông Nguyễn Văn N1 (đã chết). Theo bà E thì trước đây ông N1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 549 của ông Huỳnh Văn T4. Giá trị chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không nhớ nhưng gia đình bà đã trả đủ tiền cho ông T4 và bà N. Ông T4 đã giao đất cho gia đình bà quản lý sử dụng và làm nhà ở trên đất được khoảng 10 năm nhưng gia đình ông T4 không ai có ý kiến gì. Do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng bà E đã sang nhượng lại thửa đất 549 cho vợ chồng ông C bà H với giá 63.000.000đ. Vợ chồng ông C đã trả đủ số tiền trên cho vợ chồng bà E. Lúc sang nhượng đất thì có lập Tờ bán đất thổ cư ngày 27-10-2003. Ông N1, bà H và ông T4 cùng ký tên trong đó để làm bằng chứng. Vợ chồng bà N không sang nhượng thửa đất 680 cho vợ chồng bà E. Do đó, vợ chồng bà E cũng không sang nhượng thửa đất 680 cho vợ chồng ông C, mà chỉ sang nhượng đất thổ cư và ruộng tại thửa 549 cho vợ chồng ông C là đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà N. Đồng thời bà E còn khẳng định khi ông T4 sang nhượng đất cho vợ chồng bà E thì chưa làm thủ tục sang tên. Nên khi vợ chồng bà E sang nhượng đất cho bên bà H, thì ông T4 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp với bên bà H. Còn nội hợp đồng chuyển nhượng và sang tên có nhầm lẫn, lộn thửa hay không thì bà E không biết. Nhưng vợ chồng bà E ông N1 đã giao đất cho bên ông C quản lý sử dụng liên tục từ năm 2003 đến nay nhưng bên ông T4 không ai

có ý kiến gì. Nên trên cơ sở đơn khởi kiện của vợ chồng ông C, bà E không có yêu cầu gì cho cá nhân mà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì đất đang có tranh chấp đã được bên ông T4 sang nhượng cho vợ chồng bà và đã trả đủ tiền. Sau đó vợ chồng bà đã sang nhượng cho vợ chồng ông C, có được sự đồng ý của ông T4. Và vợ chồng ông C đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà E.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V:

Thửa đất số 549, diện tích 2.233m^2 (T+2L) và thửa đất số 680, diện tích 1.900m^2 (2L), thuộc tờ bản đồ số 12, tại ấp T, xã T, huyện V, do hộ ông Huỳnh Văn T4 đứng tên sổ mục kê, sổ địa chính (trước đây). Các thửa đất số 549 và 680 nói trên là đất gốc của hộ ông T4 đứng tên sử dụng trước năm 1999. Đã được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp giấy CNQSDĐ số: 000196, ngày 05-3-1999. Đến năm 2003, hộ ông T4 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H hết thửa đất số 680, diện tích 1.900m^2 (2L) và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13-11-2003. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, bà H được cấp giấy CNQSDĐ số: 00002, cấp ngày 29-01-2004. Phần diện tích còn lại là thửa đất 549 gia đình tiếp tục sử dụng.

Đối với việc cấp giấy CNQSDĐ số: 000196 cho ông T4 đối với thửa đất số 549, căn cứ vào hồ sơ địa chính trích lục thì việc cấp giấy CNQSDĐ là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục và theo quy định. Còn việc cấp giấy CNQSDĐ số: 00002 ngày 29-01-2004 cho bà H tại thửa đất số 680, căn cứ hồ sơ địa chính trích lục thì việc cấp giấy CNQSDĐ cũng đúng đối tượng, trình tự, thủ tục và theo quy định.

* *Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong qúa trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng với quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã chấp hành, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự, cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trong đó có Tờ bán đất thổ cư ngày 27-10-2003 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì bà N và bà E cũng đã thừa nhận việc T4 có chuyển nhượng cho ông N1 quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 549 cho ông N1 quản lý sử dụng được 10 năm và đã trả đủ tiền cho gia đình ông T4. Đất do ông T4 đứng tên giấy CNQSDĐ. Sau đó gia đình ông N1 đã sang nhượng lại thửa đất 549 cho vợ chồng bà H và cũng đã trả đủ tiền cho gia đình ông N1. Đã giao đất và vợ chồng bà H đã quản lý sử dụng đất từ năm 2003 đến nay cũng đã được 20 năm. Nhưng từ cơ sở ông N1 sang nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H nên trong năm 2003 ông T4 đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên khi ký hợp đồng thì lại ghi chuyển nhượng thửa đất 680 là không đúng với thực tế chuyển nhượng. Vì các đương sự cùng thừa nhận đất chuyển nhượng là thửa 549 và còn phù hợp với Tờ bán đất thổ cư ngày 27-10-2003, cũng như thực tế hiện nay gia đình bà H đang quản lý sử dụng thửa đất 549 từ năm 2003 đến nay, còn bà N đang quản lý sử dụng thửa đất 680. Nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và ông C, công nhận việc chuyển nhượng thửa đất 549 có diện tích thực tế 1.823,3m^2 đất (300m^2 đất ONT và 1.523,3m^2 LUC) giữa bà H và ông C với ông T4 và ông N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 549 giữa bà H ông C với bà N là vụ án dân sự, có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về đương sự vắng mặt tại phiên tòa. Để bảo đảm quyền được tham gia tố tụng tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập nhưng ông Lê Minh K1 có yêu cầu xét xử vắng mặt, còn bà Nguyễn Thị N, anh Huỳnh Tuấn K, anh Huỳnh Phát T1, chị Huỳnh Thị Thanh T2, chị Huỳnh Thị Thanh T3 và bà Nguyễn Thị E cùng vắng mặt lần 02 không lý do. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông, bà, anh, chị có tên nêu trên.

[3] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.*

[3.1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như sự thừa nhận của các đương sự trong quá trình thu thập chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì tuy ông T4 và ông N1 đã chết nhưng căn cứ lời trình bày của bà N (vợ ông T4) và bà E (vợ ông N1) đã thừa nhận ông T4 có chuyển nhượng cho ông N1 quyền sử dụng đất được 10 năm. Ông T4 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất do bên ông N1 trả. Đất chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ và do ông T4 đứng tên. Do gia đình ông N1 không có nhu cầu sử dụng nữa nên đã sang nhượng lại thửa đất 549 cho vợ chồng bà H và cũng đã trả đủ tiền sang nhượng đất cho ông N1. Đồng thời khi ông N1 sang nhượng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H, hai bên còn lập Tờ bán đất thổ cư ngày 27-10-2003, ông N1, ông T4 và bà H cùng ký tên xác nhận trong đó đó để làm bằng chứng. Từ cơ sở này, đến ngày 30-10-2003 ông T4 đã ký với bà H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13-11-2003. Chính vì vậy, ngày 29-01-2004 bà H đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ ghi nhận ở trên, bà H và ông C đã chứng minh được việc ông T4 có sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 549 cho ông N1 và đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng do ông N1 giao trả. Quản lý sử dụng được 10 năm thì ông N1 đã sang nhượng lại thửa đất 549 cho bà H ông C, và cũng đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng do vợ chồng bà H giao trả. Nên vợ chồng bà H đã quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 2003 đến nay cũng đã được 20 năm mà bên bà N và ông N1 không ai có ý kiến gì hoặc khiếu nại. Việc này đã phản ánh rõ bên bà N và ông N1 thừa nhận đã sang nhượng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H nên vợ chồng bà H quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 2003 đến nay là có căn cứ. Nhưng việc các bên ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-10-2003, ông T4 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 680 cho bà H là không đúng với thực tế mà các bên thỏa thuận, đồng ý chuyển nhượng thửa đất 549, cũng như thực tế vợ chồng bà H đã nhận, quản lý sử dụng liên tục thửa đất 549 từ năm 2003 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng này đã phản ánh rõ ràng sự nhầm lẫn và sai sót, làm ảnh hưởng tới việc cấp giấy CNQSDĐ,

cũng như quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của vợ chồng bà H. Nên vợ chồng bà H đã yêu cầu chính quyền xã hòa giải nhưng bà N không có thiện chí và hợp tác. Do đó, cần xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 680, ngày 30-10-2003 giữa ông T4 với bà H, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13-11-2003 là có căn cứ.

[3.2] *Xét thấy*, việc chuyển nhượng thửa đất 549 có diện tích thực tế 1.823,3m^2 đất (trong đó có 300m^2 đất ONT và 1.523,3m^2 LUC) giữa ông bên Thiệt sang cho bên ông N1, sau đó thì sang nhượng từ ông N1 sang cho bên vợ chồng bà H là có sự thật. Tại thời điểm sang nhượng đất, hai bên có lập Tờ bán đất thổ cư ngày 27-10-2003 (viết giấy tay). Hợp đồng này được lập thành văn bản nhưng không theo mẫu và cũng không được công chứng hay chứng thực theo quy định chung. Giá trị chuyển nhượng các bên thanh toán cho nhau đã xong. Quyền của bên nhận chuyển nhượng đất, thì bên ông N1 đã nhận thửa đất 549 quản lý sử dụng được 10 năm, sau đó bên ông N1 đã giao cho vợ chồng bà H quản lý sử dụng liên tục từ năm 2003 đến nay đã được 20 năm. Sau khi nhận đất, vợ chồng bà H đã làm nhà trên đất và còn đầu tư tiền và công sức để cải tạo làm thay đổi hiện và tăng giá trị sử dụng đất. Tại thời điểm tài sản đem ra giao dịch đã được cấp giấy CNQSDĐ cho ông T4 đứng tên. Đồng thời ông T4 còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và bà H theo mẫu quy định, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Tài sản giao dịch không bị cấm chuyển dịch, người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hai bên cùng thỏa thuận và giao kết hợp đồng bình đẳng và tự nguyện. Nhưng từ ngày ông T4 ký chuyển nhượng cho vợ chồng bà H đến nay do nhầm lẫn giữa thửa đất chuyển nhượng với thửa đất không chuyển nhượng. Xét thấy, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao *(Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình)* và không trái với đạo đức xã hội, nghĩ nên công nhận việc chuyển nhượng thửa đất 549 cho vợ chồng bà H.

[4] Xét việc cấp giấy CNQS-DĐ số: 00002 ngày 29-01-2004, công nhận quyền sử dụng thửa đất 680 cho hộ bà H, giấy CNQS-DĐ số: 00001 ngày 29-01-2004, công nhận quyền sử dụng thửa đất 549 cho hộ ông T4. Xét thấy, vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 549 và liên tục quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 2003 đến nay nhưng lại cấp giấy CNQSDĐ công nhận quyền sử dụng thửa đất 549 cho hộ ông T4. Còn bên ông T4 không chuyển nhượng thửa đất 680 và hiện nay người thân của ông T4 đang trực tiếp quản lý sử dụng, cũng như đã đã sang nhượng một phần thửa đất 680 cho người khác nhưng Nhà nước lại cấp giấy CNQSDĐ công nhận quyền sử dụng thửa đất 680 cho bà H. Việc cấp các giấy CNQSDĐ nói trên là không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Nhưng do không có đương sự nào có yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của các giấy CNQSDĐ nói trên nên không có cơ sở để xem xét hủy bỏ. Chính vì vậy, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ nói trên đã cấp cho bên ông T4 và bà H. Đồng thời đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phù hợp với thực tế sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật, cũng như đúng với thực tế chuyển nhượng và quản lý sử dụng đất của vợ chồng bà H tại thửa 549 và việc quản lý sử dụng đất của gia đình bà N tại thửa 680.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc. Để có căn cứ giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu đo đạc và định giá tài sản có tranh chấp. Ông C và bà H đã nộp tạm ứng 7.000.000đ để chi cho hoạt động đo đạc, định giá và chi trả phí đo đạc cho Trung tâm K2. Xét thấy, tại phiên tòa bà H1 và ông C tự nguyện chịu ½ chi phí này là 3.500.000đ không trái với pháp luật, đạo đức xã hội và có lợi cho bà N. Nghĩ nên công nhận sự tự nguyện này của bà H và ông C. Đối với ½ chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc còn lại 3.500.000đ thì bà N phải chịu và chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà H và ông C tiền này là 3.500.000đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, bà H và ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và được Tòa án chấp nhận. Nên bà N phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nhưng tại phiên tòa, bà H và ông C tự nguyện chịu án phí nghĩ nên công nhận sự tự nguyện này. Do đó, bà N không phải chịu án phí.

[6] Xét phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong qúa trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng và của người tham gia tố tụng, cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 92, 144, 147, 165, 166, 188, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 141, 690, 705 và 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều 126, 500 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 166, 167, 170, 179, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/-NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Tuyên bố:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn C đối với bà Nguyễn Thị N.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 680 ngày 30-10-2003 *(được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13-11-2003)* giữa ông Huỳnh Văn T4 với bà Nguyễn Thị H. Thửa đất 680 có diện tích 1.900m^2 đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 12, ấp T, xã T, huyện V, TP .. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000196

ngày 05-3-1999, do ông Huỳnh Văn T4 đại diện đứng tên *(hiện do bà Nguyễn Thị H đang đứng tên giấy CNQSDĐ số: 00002 ngày 29-01-2004).*

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ bán đất thổ cư) ngày 27-10-2003, giữa ông Nguyễn Văn N1, ông Huỳnh Văn T4 với bà Nguyễn Thị H về việc ông Nguyễn Văn N1 và ông Huỳnh Văn T4 đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn C quyền sử dụng thửa đất 549 có diện tích 1.823,3m^2 đất (trong đó có 300m^2 đất ONT và 1.523,3m^2 đất LUC). Công nhận ông C và bà H đã nhận và đang quản lý sử dụng thửa đất 549 do bên chuyển nhượng đất giao, còn bên nhận chuyển nhượng đất đã giao trả đủ giá trị chuyển nhượng đất cho bên chuyển nhượng. Thửa đất số 549, thuộc tờ bản đồ số 12, ấp T, xã T, huyện V, TP .. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00001 ngày 29-01-2004, do ông Huỳnh Văn T4 đại diện đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 549 có diện tích thực tế 1.823,3m^2 đất (trong đó có 300m^2 đất ONT và 1.523,3m^2 đất LUC) theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ số: 00002 cấp ngày 29-01-2004 *(do bà Nguyễn Thị H đại diện hộ đứng tên, hiện nay ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H đang giữ)* và giấy CNQSDĐ số: 00001 cấp ngày 29-01-2004 *(do ông Huỳnh Văn T4 đại diện hộ đứng tên, hiện nay bên bà Nguyễn Thị N đang giữ)*. Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho đương sự theo quy định của pháp luật và đúng với thực trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H tại thửa 549 và việc sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị N.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tài sản, Biên bản định giá tài sản ngày 17-12-2021 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 32/TTKTTNMT ngày 24-3-2022 của Trung tâm K2 để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp)

* *Về chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc đất tranh chấp.* Công nhận bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí định giá và phí đo đạc. Bà H và ông C đã nộp và chi xong số tiền này.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.500.000đ (ba triệu năm trăm đồng) chi phí định giá và phí đo đạc và chịu trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H số tiền này.

* *Về án phí và tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm*.

Công nhận ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu trách nhiệm nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào tạm

ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 016459 ngày 29-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, TP ..

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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông báo, niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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

***Nơi nhận*:**

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

Nguyễn Xuân Diệu