TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THUỶ** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 89/2023/DS-ST Ngày 26-9-2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THUỶ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Việt Thành

2. Ông Lê Chánh Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ: Ông Tạ Bá Nhịn – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 521/2023/QĐXXST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ E, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1944; địa chỉ: Số A Tổ E, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ E, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn Bé H**, sinh năm 1967; Hộ khẩu thường trú: Số A tổ E, khu vực Bình Thường B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: Số C, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M tiếp

tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/1997 và tách cho ông phần đất có diện tích 422,775m^2 loại đất LNK. Hiện tại phần đất thuộc một phần của thửa đất số 93 do bà Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 708359, số vào sổ CH 001437 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 19/8/2010.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện: Ông Đ cho rằng, năm 1997 ông Nguyễn Văn H1 đã ký bán cho ông phần đất có diện tích chiều ngang 1 tầm rưỡi, chiều dài 32 tầm (loại tầm 2m8), với 06 chỉ vàng 24K (01 gốc 3 đất). Vợ chồng ông đã giao vàng cho bà M và nhận đất sử dụng từ cuối năm 1997 đến nay và có trồng cây ăn trái trên đất. Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 401,4m^2. Năm 2020 vợ ông có mượn bà M bản chính giấy chứng nhận QSDĐ để tách thửa đối với diện tích đất này. Bà M đã giao giấy đất cho vợ chồng ông giữ, tuy nhiên, sau đó, bà M đổi ý nên ông Đ đã khởi kiện. Yêu cầu công nhận cho ông phần đất có diện tích 401,4m^2 đất CLN có chiều ngang 4,4 m và chạy dài hết đất đến bờ sông R.

Bà Đặng Thị T: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà cho rằng không có ký tên vào giấy chuyển nhượng đất và cũng không có nhận vàng của vợ chồng ông Đ nên không đồng ý tách đất cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Bé H cho rằng: Ông không có ký tên chứng kiến việc cha mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông Đ nên giấy chuyển nhượng đất của ông Đ cung cấp là không đúng. Ông đề nghị giám định chữ viết chữ ký tên ông trong hợp đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày. Ông chỉ nghe bà M (là mẹ ông) nói lại: Phần đất tranh chấp là do mẹ ông cầm cố cho ông Đ bà T từ trước đó với giá 06 chỉ vàng 24K, mẹ ông có nhận 06 chỉ vàng nhưng chỉ là tiền cố đất. Do chưa có tiền nên mẹ ông chưa chuộc lại đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, tuy nhiên, có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 24/10/1995 ông Nguyễn Văn H1 (chết 24/3/1998) là chồng của bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 341, 343 và 471. Trong đó thửa 471 (thửa đất có tranh chấp)

diện tích 6.932m^2 và giáp với thửa 470 của nguyên đơn. Thửa 471 bao bọc 03 cạnh thửa 470 (trừ cạnh giáp đường đi). Sau khi ông H1 chết, bà M và các con khai nhận thừa kế. Sau đó, bà M được UBND quận B cấp Giấy CNQSDĐ mới thành thửa 93 có chiều ngang 4,4m, chiều dài 96m, diện tích 585m^2, loại đất lúa như hiện nay.

Về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Ngày 09/11/1997 ông H1 và bà M ký giấy chuyển nhượng đất cho nguyên đơn một bờ đất vườn, ngang 1,5 tầm, dài 32 tầm, tầm 2m8 với giá 06 chỉ vàng 24K. Ông H1, bà M và ông Nguyễn Văn Bé H có ký ở mục bên nhượng đất, ngoài ra còn có những người lân cận ký tên chứng kiến là ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn N.

Tại Bản kết luận giám định số 123 ngày 18/9/2023 của Phòng K Công an thành phố C kết luận: Chữ ký trong tờ nhượng đất là của ông H1; không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Bé H; chữ viết mang tên Nguyễn Văn Bé H trên tài liệu cần giám định so với chữ viết của Nguyễn Văn Bé H trên các mẫu tài liệu cần so sánh không phải do cùng một người viết ra.

Theo bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C thì phần đất tranh chấp được xác định ngang 4,4m x dài một cạnh 92,31m, một cạnh 89,69m diện tích 401,4m^2, loại đất LUC. Phía bà M cũng thừa nhận ông H1 có cầm cố đất cho ông Đ nhưng không thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông Đ phần đất tranh chấp như đã nêu, như vậy bị đơn thừa nhận giữa ông H1 và ông Đ có giao dịch liên quan đến phần đất tranh chấp. Bên cạnh đó, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ đã sử dụng phần đất này đến nay, như vậy giao dịch đã được hoàn thành, phía ông H1 và bị đơn đã nhận vàng, nguyên đơn đã nhận đất và canh tác trên đất nên cần công nhận giấy chuyển nhượng đất ngày 09/11/1997 giữa ông H1, bà M và ông Đ.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 99, 100 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/1997, giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn Đ. Bị đơn có nơi cư trú tại phường L, quận B, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận có diện tích thuộc một phần của thửa đất số 93 do bà Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Nguyễn Văn Bé H; bà Nguyễn Thị Bé B; ông Nguyễn Văn

Bé T2; ông Nguyễn Văn Ú không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, trong Giấy tay chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/1997, có ghi ông B1 H là người chứng kiến nên xác định ông Bé H được là người làm chứng trong vụ án.

[2] Nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ là có cơ sở chấp nhận, bởi các lẽ sau:

[2.1] Thứ nhất, căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ số 01688 ngày 24/10/1995 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn H1 đứng tên đối với thửa đất số 471, thì một phần thửa đất này nằm giữa hai thửa đất số 470 và 461 (thửa 470 và 461 sau này được cấp đổi thành hai thửa 95 và 92 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên). Sau khi ông H1 chết thì bà M và các con thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Các con của bà M đã nhượng toàn bộ quyền hưởng thừa kế cho bà M nên ngày 26/01/2007 bà M được đứng tên các thửa đất của ông H1, trong đó thửa 471 được cấp lại thành thửa 94. Năm 2010 bà M1 tặng cho ông Nguyễn Văn Bé T2 và Nguyễn Văn Bé H một phần diện tích của thửa 94 (đã tách giấy riêng). Phần đất còn lại bà M được cấp lại thành hai giấy đất tại thửa 93 và thửa 94. Trong đó, theo giấy đất thể hiện thì một phần của thửa số 93 thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số BB 708359, số vào sổ cấp GCN số CH001347 cấp ngày 20/8/2010 có vị trí nằm giữa thửa 95 và thửa 92 của ông Đ và một phần thì giáp rạch Ngã B2 và thửa 95 của ông Đ. Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 thể hiện ông Đ có trồng các cây ăn trái trên đất.

[2.2] Thứ hai, xét về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/1997 được ký giữa ông H1, bà M và ông Đ là không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai 1993 không cho phép các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, xét về thực tế, ông Nguyễn Văn H1 là người đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 471. Và căn cứ vào Kết luận giám định số 123/KL-KTHS-TL ngày 18/9/2023 của Phòng K Công an thành phố C thì chữ ký tên H1 trong giấy chuyển nhượng đất ngày 09/11/1997 so với chữ ký trong Tờ khai chứng minh nhân dân ngày 16/6/1978 của Nguyễn Văn H1 là do một người ký ra. Như vậy, có căn cứ cho rằng, ông H1 có chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích chiều ngang 1 tầm rưỡi, chiều dài 32 tầm (loại tầm 2m8). Ông H1 đã giao đất cho ông Đ sử dụng và trồng cây trên đất từ cuối năm 1997. Đối với bà M không thừa nhận có chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ mà cho rằng có cố đất cho ông Đ với số vàng là 06 vàng 24K và có nhận 06 chỉ vàng này (bằng với số vàng nguyên đơn cho rằng đã giao cho bị đơn khi chuyển nhượng đất năm 1997). Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự việc cầm cố đất này. Trong khi đó, bà M cũng ở gần vị trí đất tranh chấp này; các con của bị đơn vẫn ở trên đất giáp ranh với ông Đ và biết rõ ông Đ đã sử dụng đất do bà M đứng tên. Tuy nhiên, một quá trình dài không ai khiếu nại hay khởi kiện gì. Đến năm 2020 ông Đ mượn bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ để tách thửa đất đã nhận chuyển nhượng thì bà M đã đưa giấy cho ông Đ giữ. Điều này thể hiện, bà M có biết và không phản đối

việc chuyển nhượng đất của ông Đ với ông H1 nên có căn cứ để nhận định các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/1997 nêu trên. Việc bà M cho rằng không biết việc ông H1 ký chuyển nhượng cho ông Đ và cầm cố diện tích đất tranh chấp cho ông Đ là không hợp lý.

[2.3] Căn cứ vào điểm a.6, 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; căn cứ vào các Điều 131, 705 đến 707 và 711 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2, 3 Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai 2003 thì có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/11/1997 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn Đ.

[2.4] Căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 54/TTKTTNMT ngày 02/6/2021 và Bản trích đo số 1107/TTKTTNMT ngày 26/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì phần đất tranh chấp có diện tích 401,4m^2 loại đất LUC có chiều rộng 4m4 và chiều dài cạnh tiếp giáp thửa 95 là 89,69m; cạnh tiếp giáp phần đất có ký hiệu Ⓑ thuộc thửa 92 là 92.67m. Ông Nguyễn Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy cho ông Đ. Tuy nhiên, hiện tại ông Đ đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của bà M. Do đó, ông Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà M.

[2.5] Đối với diện tích còn lại của thửa 93: Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BB 708359, số vào sổ cấp GCN số CH001347 cấp ngày 20/8/2010 thì thửa 93 có diện tích 585,8m^2. Sau khi trừ 401,4m^2 đất đã công nhận cho ông Đ thì bà M còn lại 184,4m^2 có vị trí giáp thửa 95 và rạch Ngã Bát. Bị đơn cho rằng từ trước nay, bị đơn sử dụng diện tích này để làm đường đi. Tuy nhiên, ông Đ cho rằng thực tế thì một phần đường đi của bị đơn đã bị sạc lở; và đường đi hiện tại đã lấn vào một phần của thửa đất 95 của ông. Qua đo đạc thực tế, thì phần đường đi các bên chưa thống nhất được ký hiệu Ⓐ trong Bản trích đo số 1107/TTKTTNMT ngày 26/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Tuy nhiên, các bên không có yêu cầu khởi kiện liên quan đến diện tích tranh chấp này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu có phát sinh tranh chấp thì các bên được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[3] Chi phí giám định chữ ký: Số tiền 6.825.600 đồng. Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu 1/2. Ông Nguyễn Văn Bé H đã tạm ứng số tiền trên nên nguyên đơn, bị đơn mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông B1 Hai số tiền 3.412.500 đồng.

[4] Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá: Số tiền 8.958.000 đồng nguyên đơn chịu. Đã nộp và chi xong.

[5] Án phí: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng do người cao tuổi nên được miễn. Nguyên đơn đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 92, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a.6, 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; căn cứ vào các Điều 131, 705 đến 707 và 711 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2, 3 Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/1997 giữa ông Nguyễn Văn H1 với Nguyễn Văn Đ.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 401,4m^2 loại đất LUC có chiều rộng 4m4 và chiều dài cạnh tiếp giáp thửa 95 là 89,69m; cạnh tiếp giáp phần đất có ký hiệu Ⓑ thửa 92 là 92.67m, theo Bản trích đo địa chính số 1107/TTKTTNMT ngày 26/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

- Ông Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định đối với phần đất trên.

- Bà Nguyễn Thị M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại của thửa 93 theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ giao trả cho bà M bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số CH 001347 do UBND quận B cấp ngày 19/8/2010 thửa 93 cho bà Nguyễn Thị M.

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số CH 001347 do UBND quận B cấp ngày 19/8/2010 thửa 93 cho bà Nguyễn Thị M.

[2] Chi phí giám định chữ ký: Số tiền 6.825.600 đồng đã chi xong.

- Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Bé H số tiền 3.412.500 đồng.

- Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Bé H số tiền 3.412.500 đồng.

[3] Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 8.958.000 đồng nguyên đơn chịu. Đã nộp và chi xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn do người cao tuổi.

[5] Quyền kháng cáo: Bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKS ND Q.Bình Thuỷ;
- Chi cục THADS Q.Bình Thuỷ;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thúy Quyên