

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 124/2023/DS-ST

Ngày: 25/8/2023

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 CÁI RĂNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Thành

2. Ông Nguyễn Văn Sang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Tòa án nhân dân
quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa:**
Bà Võ Thị Nhu- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 01
năm 2022; về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2023/QĐXX-ST ngày 04/8/2023 giữa
các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị H**; sinh năm: 1980. Địa chỉ: B T, khu V,
phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: ông **Trịnh Hoàng K**;
sinh năm: 1981. Địa chỉ: D T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản
ủy quyền ngày 17/02/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Trần Văn
S** - Công ty L2 S- Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn N**; sinh năm: 1977;

2.2 Ông **Nguyễn Văn D**; sinh năm: 1980;

2.3 Ông **Nguyễn Văn V**; sinh năm: 1999.

Cùng thường trú: 502/53 khu vực K, phường P, quận C, thành phố Cần
Thơ.

Ông N, ông D và ông V vắng mặt tại phiên toà.

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

3.1 Ông **Nguyễn Thanh Đ**; sinh năm: 1975. Địa chỉ: A khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3.2 Bà **Lê Thị Ú**; sinh năm: 1978. Địa chỉ: A khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3.3 Bà **Lê Thị L**. Địa chỉ: G khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện uỷ quyền: Bà **Bùi Thị L1**; sinh năm: 1978. Địa chỉ: G khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3.4 Bà **Huỳnh Thị Thu H1**. Địa chỉ: khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3.5 Bà **Huỳnh Thị Thu T**; sinh năm: 1969. Địa chỉ: Số F khu vực K, phường P quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/12/2021 và đơn khởi kiện ngày 14/3/2023 của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Ngày 18/3/2020, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H2 diện tích khoảng 25m², thuộc thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 4, tọa lạc đường T, khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000503/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 08/4/2003, với giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng); vị trí: giáp cạnh mặt tiền 5m thửa đất 2454 do bà đứng tên để làm lối đi ra đường T.

Bà và ông Nguyễn Văn H2 có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/3/2020, bà đã thanh toán đủ số tiền 20.000.000đ theo giá chuyển nhượng cho ông H2. Ông Nguyễn Thanh Đ là người môi giới, đi cùng bà khi giao dịch chuyển nhượng với ông H2 nên trong hợp đồng, có ông Nguyễn Thanh Đ ký tên với tư cách người làm chứng.

Do bà Nguyễn Thị M là vợ của ông H2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M đã chết ngày 06/02/2020 nên sau khi làm thủ tục sang tên từ bà M cho ông H2 thì bà và ông H2 mới làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng để hoàn thành thủ tục sang tên được.

Tuy nhiên, ngày 12/11/2020, ông H2 chết khi đang thực hiện thủ tục chuyển tên từ bà M sang cho ông H2. Sau đó, bà liên hệ với các con của ông H2, bà M là Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn V để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì các con ông H2 không hợp tác.

Lý do thửa đất nhận chuyển nhượng là 1114 nhưng trong hợp đồng đặt cọc ghi là thửa 467 là do khi lập hợp đồng đặt cọc, bà nhờ ông Đ làm giùm nên bà

không biết việc ông Đ ghi sổ thửa không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vị trí bà nhận chuyển nhượng là đúng vị trí tranh chấp nêu trên, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2. Ông H2 với bà M trước nay chỉ có một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên bà không biết việc ghi sổ thửa sai là do ông Đ nhầm lẫn hay ông Đ cố tình. Tuy nhiên, tiền mua đất là tiền của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn V là người thừa kế của ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ông H2 đã ký với bà ngày 18/3/2020, công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 20,1m² thửa 1114, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại đường T, khu vực P, phường P, quận C cho bà.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 ông Nguyễn Văn H2 đã ký giữa bà vì bà đã giao đầy đủ tiền cho ông H2, thể hiện rõ tại Điều 2 trong hợp đồng có ghi “đã đưa đủ ngày 18/3/2020”.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ về việc ông Nguyễn Thanh Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2020 giữa ông Nguyễn Thanh H3 với ông Nguyễn Thanh Đ, vì: ông Nguyễn Thanh Đ ký tên người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông H3 ngày 18/3/2020, tiền chuyển nhượng là tiền của bà, không phải tiền của ông Đ, bà đã giao đủ tiền cho phía ông H3. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2020 do ông Đ cung cấp cho Tòa án thì đã có kết luận giám định là giả mạo.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết, nguyên đơn được biết ngày 03/12/2021, ông Nguyễn Văn V đã lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này (hết thửa 1114, tờ bản đồ số 4 diện tích 57,3m² tọa lạc tại đường T, khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ) cho bà Huỳnh Thị Thu T. Bà Huỳnh Thị Thu T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16470 ngày 24/12/2021 nên bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn V với bà Huỳnh Thị Thu T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Thị Thu T đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Dương Minh P đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn V cho rằng:

Ông Nguyễn Văn H2 là cha của ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn V. Ông H2 chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh Đ, diện tích chuyển nhượng 25m² giáp lộ, tọa lạc tại đường T, khu vực P, phường P, quận C thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M đứng tên với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ông Đ đã thanh toán đủ tiền cho gia đình bị đơn nên không tranh chấp phần đất đã bán cho ông Đ. Nay các con của ông H2 kế thừa ý chí của ông H2 nên sẽ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Đ.

Đối với việc Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/3/2020 với bà Huỳnh Thị H đối với phần đất này thì do bà H có ký hợp đồng nhưng không thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng 20.000.000đ cho phía ông H2 nên ông H2 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ. Do đó, phía bị đơn khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Văn H2 (đã chết, thừa kế là Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V) với bà Huỳnh Thị H ký ngày 18/3/2020 đối với phần diện tích 125m² thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000503 ngày 08/4/2003 do Nguyễn Thị M đứng tên, tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Lý do: bà Huỳnh Thị H không thanh toán tiền số tiền chuyển nhượng là 20.000.000đ nên cùng ngày 18/3/2020 ông Nguyễn Văn H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh Đ số tiền 20.000.000đ và ông Đ đã giao đủ tiền cho ông H2 và các con ông H2.

Về bức tường trên đất tranh chấp mới xây dựng thêm sau khi Tòa án đo đạc, thẩm định thì không phải do phía bị đơn xây dựng. Do bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Đ và không có tới lui phần đất đó nữa nên không biết do ông Đ hay ai xây dựng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh Đ cho rằng:

Ông và bà Huỳnh Thị H là hàng xóm nên quen biết và kết hợp làm ăn với nhau từ năm 2018.

Ông là người nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 phần đất diện tích khoảng 25m² (chiều ngang: 05m, chiều dài từ mặt lộ vô khoảng 05m) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 000503 ngày 08/4/2003 do bà Nguyễn Thị M đứng tên. Thời điểm ký hợp đồng vào khoảng 04-05 giờ chiều ngày 18/3/2020, tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông chứ không phải tiền của bà H. Giá chuyển nhượng là 20.000.000đ. Khi ký hợp đồng với ông H2 và giao nhận tiền thì có Nguyễn Văn N (con của của ông H2) cùng ký tên.

Trước đây, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất ở phía trong và đã để cho bà H đứng tên. Sau đó, ông mua thêm miếng ở ngoài giáp lộ, cũng để cho bà H đứng tên miếng đất giáp lộ để sau này hợp thửa lại. Vì vậy, cùng ngày 18/3/2020, ông Nguyễn Văn H2 có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với phần đất này cho bà Huỳnh Thị H với tư cách là bên mua, còn ông là Nguyễn Thanh Đ ký tên với tư cách là người làm chứng; trong hợp đồng này, có Nguyễn Văn N và Nguyễn Văn D ký tên. Tuy nhiên, cùng thời điểm này, ông H2 nói với ông là ông H2 chỉ biết ông và bán cho ông nên ông H2 kêu ông làm lại hợp đồng; do đó, ông viết lại hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/3/2020 với bên bán là ông Nguyễn Văn H2 và bên mua là ông đối với phần đất này nên sau khi ký lại hợp đồng giữa ông với ông H2 thì ông H2 đã kêu ông xé bỏ hợp đồng đã

ký giữa ông H2 với bà H. Lúc đó, có mặt bà H ở đó và ông có kêu bà H chụp lại hợp đồng trước khi ông H2 xé bỏ.

Ông là người viết cả hai hợp đồng này. Diện tích ông H2 chuyển nhượng là phần giáp mặt tiền lộ khoảng 25m², thửa 1114 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M đứng tên (vợ ông H2). Lý do ông ghi hết thửa đất còn lại của ông H2, khi nào thực tế đo lại còn lại bao nhiêu thì lấy bấy nhiêu; còn lý do ông ghi số thửa 467 sai so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 là do ông nhầm lẫn bên cột số thửa và số diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu các bị đơn là Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V (người thừa kế của ông Nguyễn Văn H2) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 giữa ông với ông Nguyễn Văn H2; công nhận quyền sử dụng đất diện tích 25m² thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 4, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Tuy nhiên, ngày 30/3/2023, ông có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện.

Về bức tường giáp lộ trên phần đất tranh chấp mới xây dựng sau khi Tòa án đo đạc thẩm định là của ông thuê bà Huỳnh Thị Thu H1 xây dựng để bảo vệ đất của ông.

Bà Bùi Thị L1 đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L trình bày:

Trước đây, mẹ bà là bà Lê Thị L có xây dựng mái che trên phần đất tranh chấp để bán quán nhưng cách đây khoảng 02-03 tháng thì gia đình bà đã tháo dỡ mái che này do ông Đ đã bồi thường cho mẹ bà số tiền 20.000.000đ. Nay bà không có yêu cầu ông Đ bồi thường gì về phần mái che nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị Thu H1 và Huỳnh Thị Thu T vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Do ông Nguyễn Văn H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà H vào ngày 18/3/2020, bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng 20.000.000đ cho ông H2. Nay ông H2 đã chết thì các con của ông H2 phải thừa kế nghĩa vụ của ông H2 để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H2 đã ký với bà H.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông H2 tuy không đúng về hình thức theo quy định pháp luật nhưng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, bà H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H2 nên bên nhận chuyển nhượng có quyền yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

Đề nghị áp dụng án lệ số 55 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông H2 là có hiệu lực.

Còn ông Đ cho rằng phần đất này là của ông Đ nhận chuyển nhượng của ông H2 nhưng kết quả giám định hợp đồng ông Đ cung cấp là giả mạo. Đối với việc ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng thửa đất này cho bà Huỳnh Thị Thu T, theo hồ sơ chuyển nhượng thì ông Đ là người đi nộp tiền đóng thuế chuyển nhượng; ngoài ra, theo lời khai của ông N tại Cơ quan Điều tra, thể hiện việc bị đơn chuyển nhượng thửa đất này cho bà T là có sự tiếp tay của ông Đ; trong khi thực tế phần đất này ông H2 đã chuyển nhượng xong cho bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà Thu T, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thu T đứng tên, công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy:

Bà H và ông Đ cùng nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho rằng mình đã ký với ông Nguyễn Văn H2 vào ngày 18/3/2020 và tiền đã thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng 20.000.000đ cho ông H2. Tuy nhiên, theo kết quả giám định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thì hợp đồng do ông Nguyễn Thanh Đ cung cấp là giả mạo. Theo lời khai của ông Nguyễn Văn N tại Cơ quan Điều tra công an quận C cũng đã thể hiện ông H2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 20.000.000đ và một năm sau khi ông H2 chết thì ông Đ mới đưa hợp đồng cho ông ký lại.

Vì vậy, có đủ cơ sở chứng minh ông Nguyễn Văn H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà H vào ngày 18/3/2020, bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng 20.000.000đ cho ông H2. Nay ông H2 đã chết, bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H2 đã ký với bà H và công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 20,1m² cho bà H là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Do ông Đ rút đơn khởi kiện nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu T đứng tên, để cấp cho bà Huỳnh Thị H diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H 20,1m² giáp với thửa 2454 của bà H đứng tên; phần diện tích còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đứng tên giáp với thửa 3223 là của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu thừa kế là các con của ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H2 đã ký với nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H ngày 18/3/2020, công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 20.1m² thửa 1114, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại đường T, khu vực P, phường P, quận C cho nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Thanh Đ đều nộp chứng cứ cho Tòa án là bản gốc Hợp đồng đặt cọc mua bán đất do ông Nguyễn Văn H2 ký vào lúc 07 giờ ngày 18/3/2020 nhưng mỗi hợp đồng lại có bên mua và người làm chứng khác nhau, cụ thể:

Hợp đồng đặt cọc của bà H nộp thì bà Huỳnh Thị H với tư cách là người mua; ông Nguyễn Văn H2 với tư cách người bán; ông Nguyễn Thanh Đ ký tên với tư cách người làm chứng. Ký tên bên dưới hợp đồng đại diện bên bán có: ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D. Tại Điều 2 hợp đồng có ghi bên B đã đưa đủ tiền ngày 18/3/2020.

Còn Hợp đồng đặt cọc ông Đ cung cấp: Ông Nguyễn Thanh Đ với tư cách là người mua; ông Nguyễn Văn H2 với tư cách người bán. Ký tên bên dưới hợp đồng đại diện bên bán có: ông Nguyễn Văn H2; ký tên bên dưới hợp đồng với tư cách chứng kiến là ông Võ Thành T1- Trưởng khu vực, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị L1 và Trần Hữu H4. Tại Điều 2 hợp đồng có ghi bên B đã đưa đủ 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

[2.2] Bà H cho rằng chứng cứ ông Đ cung cấp là giả mạo nên đã yêu cầu giám định chữ ký. Sau khi Tòa án trưng cầu giám định, theo Kết luận giám định số 121/KL- KTHS-TL ngày 19/11/2022 của Phòng K1 Công an thành phố C xác định:

+ Chữ ký và viết của ông Nguyễn Thanh Đ trong hợp đồng ngày 18/3/2020 do bà H cung cấp (ông Đ ký với tư cách người làm chứng) so với các mẫu so sánh chữ ký, chữ viết của ông Đ là đúng chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Thanh Đ.

+ Chữ ký mang tên Nguyễn Văn H2 trong hợp đồng ngày 18/3/2020 do bà H cung cấp so với các mẫu so sánh chữ ký của ông H2: đúng là chữ ký của ông Nguyễn Văn H2.

+ Chữ ký mang tên Nguyễn Văn H2 trong hợp đồng ngày 18/3/2020 do ông Đ cung cấp so với các mẫu so sánh chữ ký của ông H2: không phải là chữ ký của ông H2.

[2.3] Theo biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn Văn N ngày 27/4/2023 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận C, ông N cho rằng: Ngày

18/3/2020, cha ông là ông Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Văn D có ký tên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất 1114, tờ bản đồ số 4 thuộc khu vực P, phường P, quận C với giá 20.000.000đ. Quá trình mua bán, ông H2 trực tiếp trao đổi với ông Nguyễn Thanh Đ và nhận tiền từ ông Đ số tiền 20.000.000đ nhưng ai là người đứng tên mua đất thì ông không rõ. Ông H2 kêu ký tên thì ông và ông Nguyễn Văn D ký tên và không có hỏi gì. Ngày 12/11/2020, ông H2 chết. Hơn một năm sau khi ông H2 chết, ông Đ đến gặp ông và Nguyễn Văn D, xác nhận nội dung khi ông H2 còn sống có bán phần đất trên cho ông Đ với giá 20.000.000đ; đồng thời, nhờ ông và ông D ký lại giấy mua bán nói trên, còn ông H2 đã chết nên không có ký.

Từ những căn cứ trên, có cơ để xác định: Ngày 18/3/2020, ông Nguyễn Văn H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà H. Chứng cứ ông Nguyễn Thanh Đ đưa ra là giả mạo, không có cơ sở chứng minh cho việc ông Nguyễn Thanh Đ là người nhận chuyển nhượng phần đất này của ông H2.

[3] Về thửa đất và vị trí đất bà Huỳnh Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2:

Thấy rằng, các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất bà H đang tranh chấp là thửa 1114, có diện tích khoảng 25m², vị trí: một cạnh là mặt tiền giáp lộ Trương Vĩnh N1, cạnh ngang còn lại là từ lộ Trương Vĩnh N1 trở vào đến giáp cạnh mặt tiền ngang 5m của thửa 2454 do Huỳnh Thị H đứng tên.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ, Bản trích đo của Trung tâm K2: Thửa đất bà H, ông N, ông D, ông Đ đang tranh chấp là thửa 1114, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, diện tích 20,1m² (LUC), vị trí A, C. Bà H nhận chuyển nhượng phần diện tích này để làm lối đi từ thửa 2454 của bà H ra lộ Trương Vĩnh N1 là có cơ sở.

[4] Về giá trị hợp đồng chuyển nhượng:

Phía bị đơn thừa nhận khi ông H2 còn sống, đã chuyển nhượng phần đất này với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Theo lời khai của ông Nguyễn Văn N tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra, ông N cho rằng cha ông đã nhận số tiền 20.000.000đ; bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng không có tranh chấp về số tiền nhận chuyển nhượng và vị trí đất tranh chấp; tuy nhiên, phía bị đơn và ông Đ lại nại ra số tiền 20.000.000đ trả cho ông H2 là do ông Đ nhận chuyển nhượng và thanh toán cho ông H2, còn bà H không có thanh toán tiền cho ông H2.

Hội đồng xét xử thấy rằng, tại Điều 2 hợp đồng do bà H cung cấp, có ghi “*Bên B đã đưa đủ tiền ngày 18/3/2020*”. Do đó, có cơ sở để xác định bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông H2.

[5] Đối với việc Nguyễn Văn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 57,3m² (LUC) thửa 1114 với bà Huỳnh Thị Thu T và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16470 ngày 24/12/2021; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Do bà Nguyễn Thị M đứng tên quyền sử dụng đất nên các thừa kế của bà M là ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V đã làm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật ngày 18/04/2020 và Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 21/4/2020 với nội dung: Ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn N đồng ý ***giao hết quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H2 được điều chỉnh sang tên làm tài sản riêng theo quy định pháp luật.*** Ngày 21/4/2020, ông Nguyễn Văn H2 đã đăng ký biên động đất đai đối với thửa 1114, diện tích 57,3m² (LUC).

Ngày 12/11/2020, ông H2 chết. Ngày 27/11/2021, các con của ông H2 là Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn V đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với di sản quyền sử dụng đất thửa 1114 của ông Nguyễn Văn H2 để lại, thỏa thuận giao hết cho ông Nguyễn Văn V.

Ngày 03/12/2021, ông Nguyễn Văn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 57,3m² (LUC) thửa 1114 với bà Huỳnh Thị Thu T và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16470 ngày 24/12/2021.

Do ông H2 đã chuyển nhượng thửa 1114 cho bà Huỳnh Thị H, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng; có ông N, ông D đều biết việc thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà H khi ông H2 còn sống nhưng sau khi ông H2 chết, các con ông H2 cùng làm thủ tục cho ông V đứng tên để ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1114 cho bà Huỳnh Thị Thu T; do đó, có cơ sở xác định một thửa đất nhưng các con của ông H2 cố tình thực hiện hành vi chuyển nhượng cho nhiều người.

Ngoài ra, theo hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn V với bà Huỳnh Thị Thu T đối với thửa 1114 do tòa án sao lục được từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C thể hiện ông Nguyễn Thanh Đ là người ký Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 20/12/2021 về thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 20/12/2021 về lệ phí trước bạ nhà đất.

Đối chiếu với lời khai của ông Nguyễn Văn N tại Cơ quan Điều tra Công an quận C ngày 27/4/2023 thì có cơ sở xác định ông Nguyễn Thanh Đ lợi dụng việc các con ông Nguyễn Văn H2 thừa nhận và không có tranh chấp về việc chuyển nhượng thửa đất 1114 của cha mẹ bị đơn nên đã lập Hợp đồng đặt cọc mới, tạo chứng cứ giả cho rằng thửa 1114 là của ông Đ nhận chuyển nhượng của ông H2.

Tuy nhiên, do quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn là ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Huỳnh Thị Thu T vắng mặt nên chưa làm rõ được bà T giao tiền chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đ hay ông V.

Do thừa đất 1114 bà M đứng tên, ông H2 đứng ra chuyển nhượng cho bà H; các con của ông H2, bà M đều thống nhất chuyển tên là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn H2 và bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông H2. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng thừa 1114 giữa ông H2 với bà H là hợp pháp, được công nhận hiệu lực của giao dịch.

Nay ông H2 đã chết nên các con của ông H2 là người thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ của ông H2 để lại.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận; ngược lại, yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn H2 với bà Huỳnh Thị H là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[5.2] Tuy nhiên, bà H là người nhận chuyển nhượng xác định bà chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất thừa 1114 của ông H2 để làm lối đi từ thửa đất 2454 của bà (giáp cạnh đầu ngoài 5m thửa 2454) ra lộ T, khu vực P, phường P.

Theo Bản trích đo địa chính thể hiện, vị trí bà H nhận chuyển nhượng là vị trí A, C; tổng diện tích 20,1m², còn vị trí B diện tích 5,7m² thuộc thửa 1114 (có cạnh giáp thửa 3223) bà H không có nhận chuyển nhượng. Do đó phần còn lại thửa 1114 này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các thừa kế của ông Nguyễn Văn H2, các thừa kế của ông H2 có quyền chuyển nhượng cho người khác.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021, giữa ông Nguyễn Văn V với bà Huỳnh Thị Thu T chỉ bị vô hiệu một phần đối với diện tích 20,1m² do ông H2 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị H nên không cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16470 ngày 24/12/2021. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16470 ngày 24/12/2021 của bà Huỳnh Thị Thu T để chỉnh lý, cấp cho bà Huỳnh Thị H diện tích 20.1m² là phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị H. Phần diện tích còn lại thửa 1114 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thu T.

[5.3] Bà Huỳnh Thị Thu T nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì có quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Thanh Đ để yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ kiện khác.

[6] Đối với việc ông Nguyễn Thanh Đ rút yêu cầu khởi kiện về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn H2 với ông Nguyễn Thanh Đ và công nhận quyền sử dụng đất thửa 1114, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh Đ; thấy rằng, việc ông Đ rút đơn là phù hợp quy định pháp luật nên cần đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện ông Đ đã rút.

[7] Về bức tường ông Nguyễn Thanh Đ tự ý xây dựng trên phần đất của bà Huỳnh Thị H nhận chuyển nhượng: Thấy rằng, do ông Đ không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này nên ông Đ không có quyền xây dựng công trình, vật kiến trúc trên phần đất của bà H. Do đó, cần buộc ông Đ phải đập bỏ công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất thuộc thửa 1114 của bà H đã nhận chuyển nhượng của ông H2.

[8] Về chi phí giám định chữ ký: Tổng cộng: 9.601.200đ (Chín triệu sáu trăm lẻ một ngàn hai trăm đồng); thấy rằng, do ông Đ là người cung cấp chứng cứ giả mạo nên ông Đ phải chịu chi phí giám định chữ ký. Bà H đã nộp tạm ứng nên ông Đ phải hoàn trả lại cho bà H **9.601.200đ** tiền chi phí giám định chữ ký.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng: 7.117.000đ (Bảy triệu một trăm mười bảy ngàn đồng); cụ thể:

Lần 1 vào ngày 05/5/2022: 4.840.000đ: Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ ban đầu có đơn khởi kiện tranh chấp, nay yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và ông Đ mỗi bên phải chịu 50% chi phí thẩm định, định giá; theo đó, bị đơn là ông D, ông V, ông N phải chịu 2.420.000đ và ông Đ phải chịu 2.420.000đ. Bà H đã nộp tạm ứng nên bị đơn và ông Đ phải hoàn trả lại cho bà H.

Lần 2 vào ngày 23/02/2023: 2.277.000đ: Xét thấy, do ông Đ tự ý xây dựng thêm bức tường trên phần đất đang tranh chấp, sau khi Toà án đã thẩm định, đo đạc ngày 05/5/2022 nên ông Đ phải chịu chi phí thẩm định lần 2. Bà H đã nộp tạm ứng nên ông Đ phải hoàn trả lại cho bà H 2.277.000đ; tổng cộng, ông Đ phải hoàn trả lại cho bà H $2.277.000đ + 2.420.000đ = 4.697.000đ$ chi phí thẩm định, định giá.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông D, ông V, ông N phải chịu án phí 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 103, 157, 165, 227, 228, 235, khoản 2 Điều 244, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 129, khoản 2 Điều 221, Điều 223, 500, 615 Bộ luật Dân sự;

- Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh Đ về việc: Yêu cầu các bị đơn là Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V (người thừa kế của ông Nguyễn Văn H2) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 giữa ông với ông Nguyễn Văn H2; công nhận quyền sử dụng đất diện tích 25m² thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 4, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000503 ngày 08/4/2003 do Nguyễn Thị M đứng tên, tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn là ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn H2 (đã chết, thừa kế là Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V) với bà Huỳnh Thị H, đối với quyền sử dụng đất thửa 1114, tờ bản đồ số 4, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000503 ngày 08/4/2003 do Nguyễn Thị M đứng tên, tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn H2 với bà Huỳnh Thị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích theo đo đạc thực tế 20.1m² (vị trí A, C theo Bản trích đo địa chính kèm theo) thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000503 ngày 08/4/2003 do Nguyễn Thị M đứng tên, tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V, là người thừa kế của ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn H2 đã ký với bà Huỳnh Thị H ngày 18/3/2020 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 20.1m² thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại đường T, khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, vị trí A + C, có số đo kích thước các cạnh cụ thể như Bản trích đo kèm theo.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 20,1m² (LUC) (cạnh giáp thửa 2454 của bà Huỳnh Thị H) thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại đường T, khu vực P, phường P, quận C, có vị trí A + C, số đo kích thước các cạnh cụ thể như Bản trích đo kèm theo, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Huỳnh Thị H.

Bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16470 ngày 24/12/2021 của bà Huỳnh Thị Thu T để chỉnh lý, cấp cho bà Huỳnh Thị H diện tích 20.1m² (cạnh giáp thửa 2454 của bà Huỳnh Thị H) là phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị H. Phần diện

tích còn lại của thuộc thửa 1114 (cạnh giáp thửa 3223) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thu T.

Bà Huỳnh Thị Thu T nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thì có quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Thanh Đ để yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ kiện khác.

4. Buộc ông Nguyễn Thanh Đ phải đập bỏ bức tường, công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị H.

5. **Về chi phí giám định chữ ký:** 9.601.200đ: Ông Nguyễn Thanh Đ phải chịu chi phí giám định chữ ký. Bà H đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Thanh Đ phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền 9.601.200đ (Chín triệu sáu trăm lẻ một ngàn hai trăm đồng) tiền chi phí giám định chữ ký.

6. **Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá:** Tổng cộng: 7.117.000đ:

Bị đơn là ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V phải chịu 2.420.000đ. Bà H đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị H 2.420.000đ (Hai triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng) chi phí thẩm định, định giá.

Ông Nguyễn Thanh Đ phải chịu 4.697.000đ. Bà H đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Thanh Đ phải hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị H 4.697.000đ (Bốn triệu sáu trăm chín mươi bảy ngàn đồng) chi phí thẩm định, định giá.

7. **Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Bị đơn là ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn V phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0008905 ngày 01/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Bị đơn đã nộp xong án phí.

Nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0008190 ngày 11/01/2022 và 300.000đ theo biên lai số 0009000 ngày 16/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Ông Nguyễn Thanh Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0008322 ngày 04/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

8. **Về quyền kháng cáo:**

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo đề yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

9. **Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự:**

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, 7a 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:

- Dương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- **UBND Q. Cái Răng;**
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang