

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày: 01 - 4 - 2024

V/v “Tranh chấp Quyền sử dụng
đất; hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thanh Hải**

2. Ông **Bùi Văn Ba**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thanh Thảo**, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Tuyền** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 03; ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 20/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1952.

2. Bà **Phạm Ngọc X**, sinh năm 1954.

Cùng nơi cư trú: **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ**. Có mặt.

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1978. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022. Có mặt.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L - Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1950. Có mặt.
2. Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1954. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Trần Huỳnh Đ, sinh năm 1984; nơi cư trú: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1975; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1, sinh năm 1986; nơi cư trú: ấp T, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

4. Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng C1, địa chỉ: Lô A - C đường P, Khu dân cư T huyện P, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo khởi kiện ngày 17/02/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 01/7/2022, 21/10/2022, 04/01/2024 của nguyên đơn Nguyễn Văn P, Phạm Ngọc X cũng như ý kiến người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa: Vào năm 1999, ông P và bà X nhận chuyển nhượng 01 phần đất trồng lúa có diện tích 2.738m² (đo đạc thực tế còn 2.635,6m²) của bà Trần Ngọc B với giá 40 chỉ vàng 24K; phần đất thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất lúa. Phần đất có nguồn gốc do bà B nhận

chuyển nhượng của ông Lê Văn T và bà Đỗ Thị C từ năm 1998. Việc chuyển nhượng đất của bà B sang ông P và bà X thì vợ chồng bà C ông T đều biết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà B thì ông P và bà X giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên tách thửa vì chưa đủ tiền và nghĩ là anh em ruột nên không sao. Khoảng 01 - 02 năm sau vợ chồng ông T, bà C mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay tại ngân hàng lấy tiền cất nhà. Đến năm 2019, phía gia đình ông T mới giải chấp tại ngân hàng và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó ông T, bà C có làm thủ tục tách đất cho con trai, thì nguyên đơn có yêu cầu ông T, bà C tách đất cho nguyên đơn, các bên đều thống nhất. Đến ngày 16/01/2020, ông T và bà C được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04025 đối với thửa 828. Nhưng sau đó, ông T và bà C lại không chuyển tên cho nguyên đơn mà lại ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 ngày 31/8/2020. Đến khoảng cuối năm 2020, trước dịch bệnh, bà C có nói với nguyên đơn là bà Đ1 kêu vợ chồng ông T đi chuộc đất do ông H đã thế chấp đất cho bà Đ1 vay tiền. Vợ chồng ông T không có tiền chuộc nên kêu nguyên đơn đi chuộc đất. Do bị lâm vào thế kẹt nên nguyên đơn có đi tìm bà Đ1 để thương lượng chuộc đất. Tuy nhiên, bà Đ1 yêu cầu giá chuộc đất là 500.000.000 đồng, nguyên đơn không có khả năng trả. Sau đó dịch bệnh đến có chỉ thị 15 nên nguyên đơn không liên lạc được với bà Đ1 để thương lượng. Đến tháng 4/2021, có chỉ thị 16 thì nguyên đơn khởi kiện ra UBND xã Tân Thới để tranh chấp phần đất này. Đến ngày 03/3/2022, bà Đ1 lại chuyển thửa 828 cho ông Trần Huỳnh Đ. Phần đất tranh chấp nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay không ai tranh chấp. Vào năm 2018, nguyên đơn đã lên bờ trồng cây sầu riêng đến nay. Ông P và bà X khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại văn phòng C1 giữa ông T, bà C và bà Đ1.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ1 và ông Đ.

- Yêu cầu hủy nội dung chính lý và cơ sở pháp lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 10/12/2021 chuyển đất tranh chấp sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 và phần chính lý ngày 03/3/2022 chuyển tên phần đất tranh chấp sang cho ông Trần Huỳnh Đ.

- Yêu cầu ông **T** và bà **C** phải làm thủ tục pháp lý sang tên toàn bộ phần đất mà ông **P**, bà **X** đã mua của ông **T** và bà **C**. Công nhận ông **P** và bà **X** được quyền sử dụng và quản lý phần đất có diện tích 2.635,6m² thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất lúa (hiện nay đang đứng tên ông **Trần Huynh Đ**).

Nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo chính số 215, ngày 17/3/2023 của Sở TN&MT, thành phố Cần Thơ và Biên bản định giá tài sản ngày 20/12/2022.

** Lời trình bày của ông **Lê Văn T** và bà **Đỗ Thị C** trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay:* Thống nhất với phần trình bày của ông **P** và bà **X**. Vào năm 1998, vợ chồng ông có chuyển nhượng 01 phần đất ruộng cho bà **B** tại thửa 828. Sau đó bà **B** đã chuyển nhượng lại cho ông **P** và bà **X**. Nhưng do chưa có tiền nên khi sang nhượng vợ chồng ông **P** và bà **X** chưa làm thủ tục tách đất. Khi bán đất 02 bên không làm giấy tờ gì nhưng ông **T** có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông **P**. Thời gian sau, nhà nước có chủ trương cho mượn tiền để cất nhà nhưng phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông **T** có mượn ông **P** lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền cất nhà. Do là anh em ruột nên ông **P** cũng đồng ý. Cuối năm 2019, ông **T** thống nhất với ông **P** làm thủ tục tách thửa 828 ra cho ông **P** đứng tên hợp pháp. Ông **T** và ông **P** đều đã lớn tuổi, không rành giấy tờ nên đã giao toàn bộ giấy tờ cho con trai ông **T** là **Lê Văn H** để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **P**. Khoảng ngày 31/8/2021, con trai của ông **T** và bà **C** là **Lê Văn H** có kêu vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng **Lê Tấn Q** để ký giấy. Trước khi đi, **H** có nói với ông **T** và bà **C** là đã thuê dịch vụ 15.000.000 đồng để làm thủ tục tách đất cho ông **P** và dặn ông **T** và bà **C** đến văn phòng công chứng **Lê Tấn Q** cha mẹ cứ ký tên rồi đi về. Do tin tưởng con trai nên khi đến Văn phòng công chứng **Lê Tấn Q**, ông **T** và bà **C** cho rằng là đang ký giấy tờ làm thủ tục tách đất cho ông **P** nên đã ký tên mà không đọc lại nội dung Văn bản công chứng cũng không ai đọc cho ông bà nghe. Do đó, ông bà không biết nội dung trong hợp đồng là ký bán đất cho bà **Đ1** mà nghĩ là ký sang tên đất cho ông **P** và bà **X**. Ông **T** và bà **C** thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông **P** và bà **X**.

Bị đơn thống nhất với Bản trích đo chính số 215, ngày 17/3/2023 của Sở TN&MT, thành phố Cần Thơ và Biên bản định giá tài sản ngày 20/12/2022.

** Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Lê Văn H**: Thống nhất với phần trình bày của ông **P**, bà **X**, ông **T**, bà **C**. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng số 2345 ngày 31/8/2020 tại **Văn phòng C1** mà cha mẹ ông ký với bà **Đ1** là nhằm mục đích đảm bảo cho ông **H** vay số tiền 200.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất này thì cha mẹ ông có hỏi ký gì. Ông **H** nói cha mẹ cứ ký đi, vay tiền chứ không có gì đâu. Cha mẹ tôi cũng không biết nội dung hợp đồng là chuyển nhượng thửa 828 cho bà **Đ1**. Sau khi ký hợp đồng thì 01 thời gian sau ông **P** và bà **X** mới biết và có yêu cầu chuộc lại đất. Ông **H** có liên hệ với bà **Đ1** để trả tiền lấy lại đất nhưng lúc đó bà **Đ1** nói đang dịch bà **Đ1** bị kẹt ở Hà Nội không về được. Sau đó bà **Đ1** chuyển nhượng đất cho ông **Đ** hỏi nào ông **H** cũng không hay. Ông thừa nhận, ông có nói dối để cho cha mẹ ông ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng số 2345 ngày 31/8/2020 tại **Văn phòng C1**. Hiện nay ông **H** vẫn tìm cách liên hệ với bà **Đ1** để trả tiền và lấy đất về nhưng bà **Đ1** cố tình trốn tránh không gặp mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Mỹ Đ1**: Trong đơn yêu cầu ngày 16/5/2023 bà **Đ1** trình bày các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại **Văn phòng C1** giữa ông **T**, bà **C** và bà **Đ1** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại **Văn phòng C1** giữa bà **Đ1** và ông **Đ** là đúng với quy định của pháp luật. Bà yêu cầu buộc ông **T**, bà **C** phải thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký kết.

- Ông **Trần Huynh Đ**: Phần đất tranh chấp ông nhận chuyển nhượng vào ngày 25/01/2022 từ bà **Nguyễn Thị Mỹ Đ1** với giá thực tế là 650.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng chỉ ghi là 270.000.000 đồng. Ông đã giao tiền đủ cho bà **Đ1** và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/3/2022. Khi giao cho bà **Đ1** số tiền 650.000.000 đồng ông giao tiền mặt và không làm biên nhận. Thời điểm ông mua đất thì bà **Đ1** không dẫn ông đi xem đất nhưng có cò đất dẫn đi xem nhưng cò đất không chỉ ranh đất. Lúc đó trên đất có trồng cây sầu riêng. Ông đoán sầu riêng cũng đã trồng được 02 - 03 năm. Cò đất có nói là cho người ta thuê trồng sầu riêng 06 năm (không nói rõ mốc thời gian) còn khoảng 03 năm nữa người thuê sẽ trả đất. Ông nghĩ đây là giao dịch giữa bà **Đ1** và chủ thuê nên không để tâm và không tìm người thuê đất. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà **Đ1** bị tuyên bố vô hiệu thì ông yêu cầu bà **Đ1** phải trả ông 650.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi.

Ông **Đ** thống nhất với Bản trích đo chính số 215, ngày 17/3/2023 của Sở TN&MT, thành phố Cần Thơ và Biên bản định giá tài sản ngày 20/12/2022.

- Bà **Trần Ngọc B**: Vào khoảng năm 1997, bà có mua 02 công tằm lớn đất lúa của ông **T** và bà **C**. Tuy nhiên năm sau là năm 1998, bà sinh em bé nên không thể canh tác được vì vậy bà đã bán lại cho ông **P** và bà **X** với giá 40 chỉ vàng 24K. Bà **B** đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông **P** và bà **X** canh tác ổn định từ năm 1998. Thời điểm đó bà nhận chuyển nhượng đất của ông **T**, bà **C** cũng chưa kịp sang tên giấy đất mà chỉ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi bà **B** bán đất cho ông **P** thì bà cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính còn đứng tên ông **T** cho ông **P**. Giữa bà và ông **T**, ông **P** không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ giao dịch miệng.

Bà **B** thống nhất với Bản trích đo chính số 215, ngày 17/3/2023 của Sở TN&MT, thành phố Cần Thơ và Biên bản định giá tài sản ngày 20/12/2022

- **Văn phòng C1**: Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2345, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 303, quyền số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 thì **Văn phòng C1** - thành phố Cần Thơ đã thực hiện đúng quy định theo Điều 40, Điều 41 Luật Công Chứng năm 2014. Về yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Ngọc X**, **Văn phòng C1** - thành phố Cần Thơ không có ý kiến. Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong vụ án, lý do bận công việc Văn phòng.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện P, thành phố Cần Thơ**: Trình tự thủ tục chỉnh lý Giấy chứng nhận số CH04025 sang tên cho bà **Nguyễn Thị Mỹ Đ1** ngày 10/12/2021 và Trình tự thủ tục chỉnh lý Giấy chứng nhận sang tên cho ông **Trần Huỳnh Đ** là đúng quy định pháp luật theo Điều 188 Luật đất đai; Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng **Bộ T1** quy định xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi đăng ký nhận chuyển nhượng đất trồng lúa; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về trình tự thủ tục đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng và Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định Cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính.

* *Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư nêu các căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ

pháp luật đồng thời viện dẫn quy định tại mục b.3 mục b điểm 2.3, khoản 2 phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập sau ngày 15/10/1993 và điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:* Quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Tuy nhiên, thời hạn xét xử vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà C với bà Đ1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 với ông Đ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Huỳnh Đ, buộc bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Huỳnh Đ số tiền 270.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng và lãi suất theo quy định; công nhận cho nguyên đơn phần đất có diện tích 2.635,6m² theo Bản trích đo địa chính số 215/TTKTTNMT ngày 17/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 01/7/2022, 21/10/2022, 04/01/2024 của nguyên đơn Nguyễn Văn P, Phạm Ngọc X yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C và bà Đ1; giữa bà Đ1 và ông Đ. Yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý và cơ sở pháp lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 10/12/2021 chuyển đất tranh chấp sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 và phần chỉnh lý ngày 03/3/2022 chuyển tên phần đất tranh chấp sang cho ông Trần Huỳnh Đ. Yêu cầu công nhận ông P và bà X được quyền sử dụng và quản lý

phần đất có diện tích 2.635,6m² thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất lúa (hiện nay đang đứng tên ông **Trần Huỳnh Đ**). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Huỳnh Đ** yêu cầu bà **Đ1** trả lại cho ông số tiền 650.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý vụ án tranh chấp Quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Người có quyền, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị Mỹ Đ1** đã được Tòa án tiến hành niêm yết, triệu tập hợp lệ mời đến Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ để tham gia giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, phía bà **Đ1** vẫn vắng mặt không rõ lý do; Văn phòng **C1**, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, bà **Đỗ Thị C**, bà **Trần Thị B1** có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà **Đ1**, bà **B1**, Văn phòng **C1** và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

[3] Ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Ngọc X** trình bày phần đất tranh chấp thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất 2L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04025 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/01/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý sang tên ông **Trần Huỳnh Đ** ngày 03/3/2022. Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông **Lê Văn T** và bà **Đỗ Thị C**, khoảng năm 1997, ông **T** và bà **C** đã chuyển nhượng phần đất này cho bà **Trần Ngọc B**, bà **B** đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác được 01 năm. Đến khoảng năm 1998 - 1999 do bà **B** sinh con nên không có nhu cầu canh tác trên thửa đất này, bà **B** đã chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Văn P1** và bà **Phạm Ngọc X** với giá 40 chỉ vàng 24K. Bà **B** đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông **P1** và bà **X** canh tác ổn định từ đó đến nay. Nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng và quản lý phần đất có diện tích 2.635,6m², thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất 2L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04025 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/01/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý sang tên ông **Trần Huỳnh Đ** ngày 03/3/2022. Bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị C và bà Trần Ngọc B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc B và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Ngọc X thấy rằng: Các đương sự thống nhất có việc chuyển nhượng thửa đất 828 nhưng chỉ bằng miệng mà không lập hợp đồng, các bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất canh tác ổn định và không có tranh chấp. Bà B có giấy xác nhận nội dung chuyển nhượng chỉ ghi diện tích 2.700m² không có thể hiện phần đất này thuộc thửa nào theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số mấy, của ai nhưng các bên thống nhất xác định theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án và đo đạc theo sự xác định ranh của các bên thể hiện phần đất có diện tích 2.635,6m², thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất 2L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04025 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/01/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý sang tên ông Trần Huỳnh Đ ngày 03/3/2022. Sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 1999 gia đình ông P sử dụng liên tục đến nay và lên bờ trồng cây lâu năm không ai tranh chấp. Xét thấy, hợp đồng giữa các bên xác lập tại thời điểm năm 1997 - 1999, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức chỉ giao dịch miệng không lập văn bản, không được công chứng chứng thực. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên tục từ năm 1999 ban đầu trồng lúa sau đó đã lên bờ trồng cây ăn trái lâu năm, bên chuyển nhượng không có ý kiến phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm. Căn cứ theo quy định tại điểm b.2 và b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II Nghị quyết 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 gia đình thì Hợp đồng không bị vô hiệu mà Tòa án phải công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị C và bà Trần Ngọc B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Ngọc B và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Ngọc X đủ điều kiện để công nhận. Nên yêu cầu của nguyên đơn là được công nhận quyền sử dụng và quản lý phần đất có diện tích 2.635,6m², thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất 2L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04025 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/01/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý sang tên ông Trần Huỳnh Đ ngày 03/3/2022 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại Văn phòng C1 giữa ông T, bà C và bà Đ1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ1 và ông Đ. Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ hồ sơ tranh chấp nhận thấy: Nguyên đơn nhận đất và canh tác ổn định từ năm 1999, thời gian đầu nguyên đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng sau đó vì tình nghĩa anh em nguyên đơn đã cho bị đơn mượn lại để bị đơn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Đến năm 2019, phía gia đình bị đơn mới chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm này nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, do tuổi đã cao nên các bên tin tưởng và thống nhất giao toàn bộ giấy tờ có liên quan cho ông Lê Văn H là con cháu trong gia đình để đi làm giấy tờ đất cho ông P theo quy định của pháp luật. Ông H thừa nhận, do thiếu nợ bà Đ1 nên đã lừa cha mẹ ông là ông T và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại Văn phòng C1 mục đích là vay tiền bà Đ1. Do tin tưởng con cái nên ông T và bà C đã ký tên vào hợp đồng công chứng số công chứng 2345 do nhầm tưởng là ký hợp đồng chuyển nhượng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Như vậy, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại Văn phòng C1 giữa ông T, bà C và bà Đ1 đúng theo quy định pháp luật nhưng việc ông T, bà C ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 với bà Đ1 là do nghe theo con là Lê Văn H nói ký tên để làm thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, tin tưởng ông H nên hiểu sai lệch về nội dung của hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại Văn phòng C1 giữa ông T, bà C và bà Đ1 vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự.

[6] Mặc khác, sau một thời gian chờ ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có kết quả. Nguyên đơn có chứng kiến việc bà Đ1 vào đòi nợ gia đình ông T và bà Đ1 có nói ông H đã thế chấp phần đất thửa 828 cho bà Đ1 để vay tiền. Để đảm bảo quyền lợi, nguyên đơn kiện bị đơn ra Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu bị đơn tách phần đất tại thửa 828 ra cho nguyên đơn. Ngày 05/4/2021, Ủy ban nhân dân xã T đã có quyết định số 69/QĐ - UBND thành lập hội đồng hòa giải cơ sở, đến ngày 08/4/2021 vụ án tranh chấp đất đai giữa ông P và ông T được Ủy ban nhân dân xã T2, vụ việc hòa giải

không thành đã chuyển lên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền vào ngày 17/02/2022 theo thẩm quyền. Như vậy, phần đất tại thửa 828 đã phát sinh tranh chấp từ ngày 05/4/2021. Bị đơn và bà Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020. Đến ngày 10/12/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này (chỉnh lý trang 4). Ngày 25/01/2022, bà Trần Thị Mỹ Đ2 và ông Trần Huỳnh Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Đến ngày 03/3/2022, ông Trần Huỳnh Đ, được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này (chỉnh lý trang 4). Theo Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai về “Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất”, quy định:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Rõ ràng, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại Văn phòng C1 giữa ông T, bà C và bà Đ2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ2 và ông Đ được ký kết tại thời điểm thửa đất 828 đang diễn ra tranh chấp. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại Văn phòng C1 đều vô hiệu vì chuyển nhượng tài sản và quyền tài sản khi các đương sự đang có tranh chấp là trái với quy định của pháp luật theo Điều 123 của Bộ luật dân sự.

[7] Ông Đ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ2 ngày 25/01/2022, thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 828 do bà Đ2 đứng tên nhưng thực tế gia đình ông P vẫn sử dụng canh tác trồng cây sầu riêng trên đất. Ông Đ trình bày có xem đất nên không biết mốc ranh cụ thể,

không có thỏa thuận với người đang ở trên đất về tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ2 và ông T, bà C bị vô hiệu do lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, ông Đ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải trường hợp người thứ ba ngay tình. Vì vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng từ ông T, bà C sang bà Đ2 vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ2 sang ông Đ cũng vô hiệu.

[8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ2 và ông Đ vô hiệu, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông Trần Huỳnh Đ có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 trả lại cho ông số tiền 650.000.000 đồng mà ông Đ đã trả cho bà Đ1 khi nhận chuyển nhượng thửa đất 828. Theo lời khai của ông Đ, thực chất ông nhận chuyển nhượng thửa 828 với giá 650.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 270.000.000 đồng để giảm tiền đóng thuế. Tuy nhiên, ông không cung cấp được biên nhận tiền hay bất cứ giấy tờ gì về việc ông và bà Đ1 giao dịch số tiền 650.000.000 đồng. Cho nên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền giao dịch giữa ông Đ và bà Đ1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ1 và ông Đ. Vì vậy, hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2345 ngày 31/8/2020, số công chứng 303 ngày 25/01/2022 vô hiệu, ông Đ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông P và bà X; ông Đ được nhận lại 270.000.000 đồng từ bà Đ1.

[9] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký số 2345 ngày 31/8/2020 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ1 và ông T, bà C vô hiệu, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo dấu bưu điện ngày 13/8/2023, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ1 đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 358 ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ để yêu cầu bà Đ1 nộp tạm ứng án phí về yêu cầu của bà. Nhưng hết thời gian theo quy định pháp luật bà Đ1 không nộp tiền tạm ứng án phí cũng như không có văn bản phản hồi cho Tòa án nên Tòa án không thể thụ lý và giải quyết yêu cầu của bà Đ1. Vì vậy, Hội đồng xét xử tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu của các đương sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí có giá ngạch trên phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 699, Điều 701, Điều 703 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 166, Điều 500, Điều 668 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 170, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai.

Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Huỳnh Đ**.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/8/2020 số công chứng 2345 tại **văn phòng C1** giữa ông **Lê Văn T**, bà **Đỗ Thị C** và bà **Nguyễn Thị Mỹ Đ1**; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/01/2022 số công chứng 303 tại **Văn phòng C1** giữa bà **Nguyễn Thị Mỹ Đ1** và ông **Trần Huỳnh Đ** vô hiệu.

2. Buộc ông **Trần Huỳnh Đ** có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04025 do **Ủy ban nhân dân huyện P** cấp ngày 16/01/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện P** chỉnh lý sang tên ông **Trần Huỳnh Đ** ngày 03/03/2022 đối với diện tích 2.635,6m² thuộc thửa 828, tờ bản đồ số 05, loại đất 2L, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ** lại cho ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Ngọc X**. (Kèm theo Bản trích đo chính số 215, ngày 17/3/2023 của Sở TN&MT, thành phố Cần Thơ và Biên bản định giá tài sản ngày 20/12/2022).

3. Buộc bà **Nguyễn Thị Mỹ Đ1** có nghĩa vụ trả cho ông **Trần Huỳnh Đ** số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đối với hậu quả khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký số 2345 ngày 31/8/2020 tại Văn phòng C1 giữa bà Đ1 và ông T, bà C vô hiệu, tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu của các đương sự

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông T, bà C được miễn án phí do là người cao tuổi. Ông Trần Huỳnh Đ phải nộp 19.000.000 đồng khấu trừ 11.875.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007905 ngày 27/4/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, ông Đ phải nộp thêm 7.125.000 đồng.

6. Chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn phải nộp 8.871.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm xong, bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 8.871.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu HS (2b).

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

Nguyễn Tiến Thịnh

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Thanh Hải	Bùi Văn Ba	Nguyễn Tiến Thịnh