

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: 126/2024/DS-ST

Ngày: 04-9-2024

V/v tranh chấp: "Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
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 Nguyễn Văn Mến

2. Ông Nguyễn Vũ Hải Đăng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Khải- 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:**
Ông Lê Văn Quốc- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 301/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 12
năm 2023; về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 255/2024/QĐXX-
ST ngày 19/7/2024 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 380/TBXX-ST ngày
14/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Thị S**; sinh năm: 1979.

Ông **Bạch Văn K**; sinh năm: 1978.

Cùng địa chỉ: A Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện
ủy quyền: ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1983. Địa chỉ: 1 T, phường H, quận N,
thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023). Có mặt.

Bị đơn: Ông **Tăng Bình T1**; sinh năm: 1988. Địa chỉ: A Khu V, phường
B, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Kim H; sinh
năm: 1956. Cùng địa chỉ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Tăng Bình T1: Luật sư **Lê Khả Đ-** Văn phòng Luật sư Lê Khả Đ- Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị B**; sinh năm: 1947. Địa chỉ: A Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
 2. Ông **Nguyễn Văn Hồng A**; sinh năm: 1989. Địa chỉ: A Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.
 3. Bà **Nguyễn Kim H**; sinh năm: 1956. Địa chỉ: A Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.
 4. Ông **Tăng Bình K1**; sinh năm: 1986. Có mặt
 5. Bà **Đặng Thị Ngọc Q**; sinh năm: 1988. Có mặt.
 6. **Tăng Duy K2**; sinh năm: 2006. Đại diện hợp pháp: ông Tăng Bình K1 và bà Đặng Thị Ngọc Q. Có mặt.
 7. **Tăng Mai Thanh D**; sinh năm: 2007. Đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Kim H. Có mặt.
 8. Ông **Tăng Bình P**; sinh năm: 1991. Vắng mặt
- Cùng cư trú tại: A Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/11/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/6/2024 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S, ông Bạch Văn K và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.504,5m² (300m² ODT + 1.204,5m² CLN) tọa lạc tại Khu V, phường B, quận C trước đây là của cha bà Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01917 ngày 22/4/2016.

Ngày 16/5/2016, cha mẹ bà S là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà S, đã chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị S đứng tên ngày 20/5/2016. Do vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Bạch Văn K bận đi làm ăn xa nên để cho cha mẹ là ông C, bà B trông coi đất.

Ngày 26/6/2017, do không hiểu pháp luật nên ông C, bà B và ông Nguyễn Văn Hồng A tự viết thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Tăng Bình T1 diện tích 65m² (kích thước ngang dài cụ thể phía bà S không nắm rõ) với giá 39.000.000đ.

Vợ chồng bà S đi làm ăn xa từ năm 2016, khoảng 06 tháng mới về địa phương một lần. Khi bà S về thì phát hiện có căn nhà của gia đình ông Tăng Bình T1 xây dựng trên phần đất của bà S. Bà S hỏi thì biết được cha mẹ bà có

nhận tiền của ông T1, bà Nguyễn Kim H nên đã phản đối với cha mẹ bà nhưng do thời điểm đó cha mẹ bà khó khăn, không có tiền trả lại cho gia đình bà H và vợ chồng bà S bận đi làm ăn xa nên vụ việc kéo dài đến nay.

Ngày 11/4/2019, vợ chồng ông C viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T1 thêm chiều dài 2m phần đất trước cửa nhà với giá 1.200.000đ.

Ngày 15/11/2020, vợ chồng ông C viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T1 thêm phần đất từ phía nhà của ông T1 ra nữa bờ kinh phía sau nhà với giá 2.000.000đ.

Tổng cộng, ba lần chuyển nhượng, cha mẹ bà S đã nhận của ông T1, bà H số tiền là 42.200.000đ (Bốn mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Đến năm 2022, vợ chồng bà S, ông K trở về địa phương sinh sống nên yêu cầu gia đình ông T1 di dời, trả lại đất thì phát sinh tranh chấp.

Ngày 16/01/2023, ông Nguyễn Văn C chết, không có để lại di chúc và không có để lại di sản thừa kế nào.

Người thừa kế của ông C gồm có: vợ là bà Nguyễn Thị B và 02 người con là bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Hồng A.

Việc cha mẹ bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông T1 phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S nhưng không có sự đồng ý của bà S là không hợp pháp. Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu:

1/ Hủy Văn bản mua bán đất ngày 26/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1; Văn bản chuyển nhượng ngày 11/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B với ông Tăng Bình T1 và Văn bản ngày 15/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1 về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 160, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 ngày 06/01/2021 do bà Nguyễn Thị S đứng tên.

2. Yêu cầu ông Tăng Bình T1 và hộ gia đình bà Nguyễn Kim H phải di dời nhà tạm để trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất đang sử dụng theo Bản trích đo địa chính; tổng cộng, diện tích: **106.3m²** (trong đó: vị trí A: 47,2m²; vị trí B: 48m²; vị trí C: 11,1m²) thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 ngày 06/01/2021 do bà Nguyễn Thị S đứng tên.

Nguyên đơn sẽ thay mặt ông C, bà B trả lại cho ông Tăng Bình T1 số tiền bà Nguyễn Thị B, ông C đã nhận 42.200.000đ (Bốn mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng). Về công trình, vật kiến trúc do ông T1, bà H xây dựng trên đất thì bị đơn tự di dời, nguyên đơn không đồng ý bồi thường.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 04/3/2024 của bị đơn là ông Tăng Bình T1 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng:

Ngày 16/6/2017, ông Nguyễn Văn C ký giấy tay biên nhận chuyển nhượng cho là Nguyễn Kim H là mẹ của ông Tăng Bình T1, diện tích 65m² đất tọa lạc tại Khu V, phường B, quận C, với giá 39.000.000đ để phía bị đơn xây dựng nhà ở. Trong nội dung biên nhận ghi rõ vợ và con ông C đã đồng ý. Tuy nhiên, đến ngày 26/6/2017, khi các bên làm giấy chuyển nhượng thì bà H cho con là ông Tăng Bình T1 đứng tên bên mua.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Nguyễn Văn C cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đứng tên, đang thế chấp vay tiền của ngân hàng, khi nào thanh toán trả tiền cho ngân hàng X thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H đúng theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn đã tìm hiểu kỹ và thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn C cùng con là Nguyễn Văn Hồng A trực tiếp quản lý, sử dụng đất và đang ở tại căn nhà kế bên phần đất đã chuyển nhượng cho bà H nên tin tưởng và tiến hành giao dịch.

Sau khi nhận đất, vào khoảng đầu tháng 7/2017, ông T1 và bà H đã xây dựng căn nhà trên đất trị giá khoảng hơn 100.000.000đ để ở, được Công an cho đăng ký tạm trú gồm 06 thành viên và ở từ đó đến nay.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Nguyễn Văn C cùng con là ông Nguyễn Văn Hồng A còn chuyển nhượng đất cho bị đơn thêm 2 lần, cụ thể: Ngày 11/4/2019 chuyển nhượng dài 02m từ cửa nhà ra lộ, giá 1.200.000đ; ngày 15/11/2020 chuyển nhượng khoảng 03m dài từ nhà sau đến nửa bờ kinh, giá 2.000.000 đồng.

Nguyên nhân tranh chấp:

Tháng 10 năm 2022, căn nhà của gia đình bị đơn xuống cấp nên gia đình tiến hành sửa chữa, lợp lại mái thì con của vợ chồng bà Nguyễn Thị B tên là Nguyễn Thị S (còn gọi là Nguyễn Hồng H1) từ nơi khác mới trở về ngăn cản. Vì vậy, phía bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Hồng A ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì vợ chồng bà B cho rằng ông bà đã cho con bà tên là Nguyễn Thị S mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ở ngân hàng. Do vợ chồng bà đã lớn tuổi, già yếu nên cho con mượn bằng hình thức chuyển nhượng sang tên cho con Nguyễn Thị S để tiện giao dịch vay tiền ở ngân hàng, thực tế không có chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.504,5m² đất cho con là Nguyễn Thị S.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, có yêu cầu khởi kiện phản tố, yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.504,5m² (trong đó 300m² đất ở +

1204,5m² CLN), thửa số 160, tờ bản đồ số 01; địa chỉ đất: Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 do ông Nguyễn Văn C đứng tên, là vô hiệu do giả tạo vì thực tế không có việc vợ chồng ông C, bà B chuyển nhượng cho bà S; việc chuyển quyền sang tên cho bà S đứng tên chỉ để làm thủ tục phục vụ cho việc vay ngân hàng.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017; ngày 11/4/2019; ngày 15/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay gia đình bị đơn đang sử dụng, tọa lạc khu vực 5, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn.

Việc bị đơn xây dựng nhà trên đất thì thời điểm đó vợ chồng nguyên đơn đi làm xa nhưng thỉnh thoảng có trở về địa phương và biết được bị đơn xây dựng nhà nhưng không phản đối. Đến năm 2022, bà S về địa phương và xây dựng mới lại căn nhà trên nền nhà cũ của vợ chồng ông C, bà B trước đây và ở cho đến nay.

Nay nếu nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng, trả lại đất thì phải bồi thường cho bị đơn giá trị đất và giá trị căn nhà; tổng cộng, số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) để gia đình bị đơn tìm mua chỗ ở khác vì hiện nay gia đình bị đơn không có chỗ ở nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Hồng A cho rằng:

Quyền sử dụng đất tranh chấp, trước đây vợ chồng bà B, ông C đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho con là bà Nguyễn Thị S vào năm 2016. Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật; đồng thời, vợ chồng ông C, bà B cần tiền nên vợ chồng ông C, bà B và con là Nguyễn Văn Hồng A đã tự ý chuyển nhượng cho ông Tăng Bình T1 phần đất nêu trên mà không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị S. Tổng cộng 03 lần chuyển nhượng nêu trên đã nhận tiền chuyển nhượng là 42.200.000đ. Nay bản thân ông, bà nhận thấy việc chuyển nhượng này là không đúng quy định pháp luật nên đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng, yêu cầu gia đình bị đơn di dời, ông bà sẽ trả lại tiền đã nhận là 42.200.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Kim H cho rằng:

Bà là mẹ của Tăng Bình Triệu . Tiền nhận chuyển nhượng đất là của bà nhưng bà đã cho Tăng Bình T1 nên quyền sử dụng đất này là của Tăng Bình Triệu . Sau khi nhận chuyển nhượng, bà và Tăng Bình T1 đã xây dựng nhà ở trên đất, trị giá hơn một trăm triệu đồng để ở cho đến nay.

Hiện tại nhà này có 08 người đang ở gồm:

1. Bà là Nguyễn Kim H; sinh năm: 1956.

2. Tăng Bình T1;
3. Tăng Bình K1; sinh năm: 1986
4. Đặng Thị Ngọc Q; sinh năm: 1988 (vợ của Tăng Bình K1).
5. Tăng Duy K2; sinh năm: 2006. Con của K1 với Ngọc Q.
6. Tăng Duy K3; sinh năm: 2014. Con của K1 với Ngọc Q.
7. Tăng Mai Thanh D; sinh năm: 2007. Con của Tăng Kim P1 (đã chết năm 2012), cha Mai Thanh H2 (chết khi đang mang thai Thanh Duy 04 tháng).
8. Tăng Bình P; sinh năm: 1991.

Căn nhà là của bà và Tăng Bình T1 xây dựng, còn các thành viên khác chỉ ở trong gia đình, không có xây dựng hay canh tác gì trên đất. Nay trong vụ kiện này, bà có cùng ý kiến và yêu cầu như Tăng Bình Triệu .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tăng Bình K1, Đặng Thị Ngọc Q cho rằng: vợ chồng ông bà đang ở trong căn nhà trên đất tranh chấp. Quyền sử dụng đất là của Tăng Bình T1, nhà là của Tăng Bình T1 và bà Nguyễn Kim H xây dựng. Trong quá trình xây dựng nhà, vợ chồng bà có đóng góp khoảng mười mấy triệu đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nay vợ chồng bà không có yêu cầu gì về bồi thường đối với tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là, Tăng Bình P vắng mặt.

Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị S là vô hiệu do giả tạo vì thực tế ông C chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà S chỉ để cho bà S mượn quyền sử dụng đất làm thủ tục thế chấp vay ngân hàng nên giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000đ, không đúng với giá thị trường. Việc bị đơn xây dựng nhà trên phần đất thì bà S đã biết và không phản đối do bà S có đi về địa phương để làm thủ tục chỉnh lý, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác vào năm 2019, 2021. Bên cạnh đó, tại phiên hoà giải ở địa phương, bà S cho rằng phần đất này do cha mẹ bà cầm cố cho bị đơn chứ không phải chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

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 có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, còn các thủ tục khác là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Quyền sử dụng đất chuyển nhượng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01917 ngày 22/4/2016, diện tích 1.504,5m² (300m² ODT + 1.204,5m² CLN). Ngày 16/5/2016, cha mẹ bà S là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà S, cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận chính lý cho bà Nguyễn Thị S đứng tên ngày 20/5/2016.

Ngày 26/6/2017, vợ chồng ông C, bà B và con là ông Nguyễn Văn Hồng A chuyển nhượng cho ông Tăng Bình T1 diện tích 65m², giá 39.000.000đ.

Ngày 11/4/2019, vợ chồng ông C viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T1 thêm chiều dài 2m phần đất trước cửa nhà với giá 1.200.000đ.

Ngày 15/11/2020, vợ chồng ông C, ông Hồng A viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T1 phần đất từ phía nhà của ông T1 ra nữa bờ kinh phía sau nhà với giá 2.000.000đ.

Tổng diện tích đã chuyển nhượng 03 lần và hiện gia đình bị đơn đang sử dụng theo đo đạc thực tế 106.3m² (trong đó: vị trí A: 47,2m²; vị trí B: 48m²; vị trí C: 11,1m²) thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 do bà Nguyễn Thị S đứng tên.

Như vậy, vào thời điểm vợ chồng ông C, bà B, ông Hồng A giao dịch chuyển nhượng cho phía bị đơn thì quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị S đứng tên nên ông C, bà B, ông Hồng A không có quyền giao dịch chuyển nhượng.

Việc bị đơn cho rằng ông C, bà B chuyển quyền sang tên cho bà S đứng tên là giao dịch giả tạo chỉ để cho bà S mượn giấy chứng nhận đi thế chấp ngân hàng nhưng bị đơn không chứng minh được việc cho mượn; còn bà S và bà Ba k thừa nhận việc này nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị S vô hiệu là không có cơ sở.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà B1, ông Hồng A với ông Tăng Bình T1 là vô hiệu về chủ thể.

Về nội dung: quyền sử dụng đất chuyển nhượng tổng diện tích 106.3m² (trong đó có 3.3m² ODT + 103m² CLN), là dưới diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định nên không đủ kiện giao dịch chuyển nhượng, tách thửa sang tên theo quy định pháp luật.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1 là vô hiệu.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Văn bản mua bán đất ngày 26/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1; Văn bản chuyển nhượng ngày 11/4/2019 giữa ông

Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B với ông Tăng Bình T1 và Văn bản chuyển nhượng ngày 15/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1 là vô hiệu là có cơ sở.

Do giao dịch vô hiệu nên các bên cần trả lại cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo yếu tố lỗi của các bên.

Xét về yếu tố lỗi:

Nguồn gốc đất là của ông C, bà B. Tuy nhiên, việc ông C, bà đã sang tên chuyển nhượng đất cho con là Nguyễn Thị S đứng tên nhưng vợ chồng ông C, ông Hồng A không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết. Bên cạnh đó, bà S khi trở về địa phương, biết được cha mẹ bà đã chuyển nhượng lần đầu cho bị đơn nhưng chỉ phản đối với cha mẹ bà, không phản đối với bị đơn, dẫn đến việc cha mẹ bà và ông Hồng A tiếp tục chuyển nhượng lần thứ hai, lần thứ ba với bị đơn và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bị đơn nên trong giao dịch này thì giữa ông C, bà B, ông Hồng A và bị đơn đều có lỗi.

Việc ông C, bà B với bị đơn giao dịch chuyển nhượng đất vườn dưới diện tích tối thiểu quy định, không đủ điều kiện để tách thửa nên cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Do ông C, bà B, ông Hồng A là bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là ông Tăng Bình T1 đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo yếu tố lỗi.

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay đối với diện tích $106.3m^2$, trị giá: 485.940.000đ.

Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất so với thời điểm chuyển nhượng: $485.940.000đ - 42.200.000đ = 443.740.000đ$.

Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo yếu tố lỗi: $443.740.000đ / 2 = 221.870.000đ$.

Vì vậy, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và gia đình bị đơn di dời, trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S tổng diện tích **106.3m²** thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 do bà Nguyễn Thị S đứng tên.

Hiện nay, ông C đã chết nhưng bị đơn không chứng minh được ông C có để lại di sản để yêu cầu người thừa kế của ông C thừa kế nghĩa vụ của ông C. Nay nguyên đơn là bà S, ông K tự nguyện trả lại số tiền ông C, bà B đã nhận 42.200.000đ cho bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A còn phải bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tăng Bình T1 là 221.870.000đ.

Nguyên đơn là vợ chồng bà S, ông K được sở hữu căn nhà, cây trồng của bị đơn đã xây dựng, trồng trọt trên đất của nguyên đơn là bà S, ông K nên phải

thối lại giá trị căn nhà cho ông Tăng Bình T1, bà Nguyễn Kim H; trị giá căn nhà và cây trồng trị giá: 63.608.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, 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 và quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung thoả thuận giao dịch và quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 26/6/2017, vợ chồng ông C, bà B và con là ông Nguyễn Văn Hồng A chuyển nhượng cho ông Tăng Bình T1 diện tích 65m², giá 39.000.000đ.

Ngày 11/4/2019, vợ chồng ông C viết giấy tay chuyển nhượng thêm chiều dài 2m phần đất trước cửa nhà với giá 1.200.000đ.

Ngày 15/11/2020, vợ chồng ông C, ông Hồng A viết giấy tay chuyển nhượng thêm phần đất từ phía nhà của ông T1 ra nữa bờ kinh với giá 2.000.000đ.

Tổng diện tích đã chuyển nhượng 03 lần và hiện gia đình bị đơn đang sử dụng theo đo đạc thực tế **106.3m²** (trong đó: vị trí A: 47,2m² (3.3m² ODT + 43.9m² CLN); vị trí B: 48m² CLN; vị trí C: 11,1m² CLN) thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 do bà Nguyễn Thị S đứng tên.

Vợ chồng ông C, bà B và ông Hồng A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, tổng cộng là 42.200.000đ. Phía bị đơn là ông Tăng Bình T1 đã nhận đất và cất nhà ở trên đất từ tháng 7/2017 đến nay.

[2.2] Xét về quyền sử dụng đất chuyển nhượng:

Quyền sử dụng đất chuyển nhượng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01917 ngày 22/4/2016. Ngày 16/5/2016, cha mẹ bà S là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 160 cho bà S, cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận chỉnh lý cho bà Nguyễn Thị S đứng tên ngày 20/5/2016.

Như vậy, vào thời điểm vợ chồng ông C, bà B và ông Hồng A giao dịch chuyển nhượng cho phía bị đơn thì quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị S đứng tên nên ông C, bà B và ông Hồng A không có quyền giao dịch chuyển nhượng. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà B, ông Hồng A với ông Tăng Bình T1 là vô hiệu về chủ thể (người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng).

Đối với việc bị đơn cho rằng ông C, bà B chuyển quyền sang tên cho bà S đứng tên là giao dịch giả tạo chỉ để cho bà S mượn giấy chứng nhận đi thế chấp ngân hàng do trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2016 giữa ông C, bà S ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đ trên diện tích 1.504,5m² là không đúng giá thị trường hiện nay; Hội đồng xét xử thấy rằng, giữa ông C, bà B với bà S là quan hệ cha mẹ với con ruột nên cha mẹ có thể chuyển quyền sử dụng đất tặng cho con, không có đền bù giá trị tài sản nên đối với giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không chứng minh được việc ông C, bà B cho bà S mượn quyền sử dụng đất; còn bà S và bà Ba k thừa nhận việc cho mượn quyền sử dụng đất để đi thế chấp; do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị S vô hiệu là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng 03 lần, tổng diện tích **106.3m²** (trong đó có 3.3m² ODT + 103m² CLN) nên không đủ diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định và bị đơn khi nhận chuyển nhượng cũng biết được việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cây lâu năm dưới diện tích tối thiểu theo quy định tách thửa thì không đủ kiện giao dịch chuyển nhượng, tách thửa sang tên theo quy định pháp luật. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu về nội dung.

Do đó, yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà B, ông Hồng A với bị đơn là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[3.1] Do quyền sử dụng đất thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01917 do bà Nguyễn Thị S đứng tên ngày 20/5/2016 là hợp pháp. Ông C, bà B, ông Hồng A không có quyền chuyển nhượng nên giao dịch chuyển nhượng giữa những người này với bị đơn là vô hiệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông C, bà B, ông Hồng A với ông Tăng Bình T1, buộc gia đình bị đơn di dời trả lại diện tích đất đang sử dụng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.2.1] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có. Cụ thể:

Ông Tăng Bình T1 và thành viên hộ bà Nguyễn Kim H phải di dời, trả lại cho nguyên đơn diện tích đang sử dụng tổng cộng, diện tích: **106.3m²**; trong đó: vị trí A: 47,2m²; vị trí B: 48m²; vị trí C: 11,1m². Vị trí, diện tích và hình thể, số đo các cạnh cụ thể theo Bản trích đo địa chính kèm theo;

[3.2.2] Xét về yếu tố lỗi:

Nguồn gốc đất là của ông C, bà B. Gia đình ông C, bà B đang có nhà ở trên đất và đang quản lý đất khi chuyển nhượng. Việc ông C, bà B đã sang tên chuyển nhượng đất cho con là Nguyễn Thị S đứng tên nhưng ông C, bà B và ông Hồng A không thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết và phía bị đơn cũng không xác nhận rõ về người đang đứng tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng nên các bên đều có lỗi.

Bên cạnh đó, bà S khi trở về địa phương, biết được cha mẹ bà đã chuyển nhượng lần đầu cho bị đơn nhưng chỉ phản đối với cha mẹ bà, không phản đối với bị đơn, dẫn đến việc cha mẹ bà và ông Hồng A tiếp tục chuyển nhượng lần thứ hai, lần thứ ba với bị đơn và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bị đơn nên trong giao dịch này thì giữa ông C, bà B, ông Hồng A và bị đơn đều có lỗi.

Ngoài ra, ông C, bà B, ông Hồng A với bị đơn giao dịch chuyển nhượng đất vườn dưới diện tích tối thiểu theo quy định, không đủ điều kiện để tách thửa nên cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Do ông C, bà B, ông Hồng A là bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là ông Tăng Bình T1 đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo yếu tố lỗi. Thiệt hại được xác định như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường:

106.3m^2 (trong đó có 3.3m^2 ODT x $6.800.000\text{đ}/\text{m}^2$ + 103m^2 CLN x $4.500.000\text{đ}/\text{m}^2$) = $485.940.000\text{đ}$.

Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất so với thời điểm chuyển nhượng:
 $485.940.000\text{đ} - 42.200.000\text{đ} = 443.740.000\text{đ}$.

Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo yếu tố lỗi: $443.740.000\text{đ} / 2 = 221.870.000\text{đ}$.

Do ông C, bà B, ông Hồng A giao dịch, nhận tiền của bị đơn nên phải có trách nhiệm trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bị đơn là ông Tăng Bình Triệu.

Hiện nay, ông C đã chết, người thừa kế của ông C là bà B, ông Hồng A, bà Nguyễn Thị S. Tuy nhiên, bị đơn không chứng minh được hiện nay ông C có để lại di sản để người thừa kế thực hiện nghĩa vụ của ông C để lại. Do đó, không có cơ sở để buộc người thừa kế của ông C phải thực hiện nghĩa vụ do ông C để lại.

Vì vậy, trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn là người đã giao dịch và nhận tiền là bà B và ông Hồng A cùng liên đới phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Tăng Bình T1 giá trị quyền sử dụng đất đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng cộng: $42.200.000\text{đ} + 221.870.000\text{đ} = 264.070.000\text{đ}$.

Bà S, ông K tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C, bà B đã nhận $42.200.000\text{đ}$ cho bị đơn nên

ghi nhận. Do đó, bà B và ông Hồng A còn phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Tăng Bình T1 thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất là 221.870.000đ.

Nguyên đơn là vợ chồng bà S, ông K được sở hữu căn nhà, cây trồng của bị đơn đã xây dựng, trồng trọt trên đất của nguyên đơn nên **bà S, ông K phải thối lại** giá trị căn nhà cho ông Tăng Bình T1, bà Nguyễn Kim H; trị giá căn nhà và cây trồng tổng cộng: trị giá: **63.608.000đ**. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tự tháo dỡ, di dời nhà, không đồng ý bồi thường giá trị tài sản gắn liền với đất cho bị đơn là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[4] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Tổng cộng: 7.000.000đ, bị đơn và bà B, ông Hồng A mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, tương ứng 3.500.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

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

Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Hồng A phải liên đới chịu án phí: $264.070.000đ \times 5\% = 13.203.500đ$.

Nguyên đơn là bà S, ông K phải chịu án phí $63.608.000đ \times 5\% = 3.180.400đ$.

Ông Tăng Bình T1, bà Nguyễn Kim H thuộc hộ cận nghèo, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 227, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, 122, 123, 131, 357, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điểm c khoản 1 Điều 99, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.
- Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.
- Điều 12, 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S, ông Bạch Văn K.

1.1 Tuyên bố: Văn bản mua bán đất ngày 26/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1; Văn

bản chuyển nhượng ngày 11/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B với ông Tăng Bình T1 và Văn bản chuyển nhượng ngày 15/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1 về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 160, tờ bản đồ số 01 toạ lạc tại Khu vực 5, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 do bà Nguyễn Thị S đứng tên, là vô hiệu.

1.2 Buộc ông Tăng Bình T1 và thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Kim H phải di dời khỏi nhà, trả lại cho bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng đất diện tích gia đình bị đơn đang sử dụng; tổng cộng, diện tích: **106.3m²** (trong đó: 3.3m² ODT + 103m² CLN); vị trí A: 47,2m²; vị trí B: 48m²; vị trí C: 11,1m², thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04177 ngày 06/01/2021 do bà Nguyễn Thị S đứng tên. Vị trí, diện tích, hình thể, số đo các cạnh cụ thể theo Bản trích đo địa chính số 264/VPĐKĐĐ ngày 20/6/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C kèm theo.

1.3 Bà Nguyễn Thị S, ông Bạch Văn K tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Tăng Bình T1 số tiền **42.200.000đ** (Bốn mươi hai triệu hai trăm ngàn đồng) là số tiền bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn Hồng A đã nhận.

Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A phải bồi thường thiệt hại cho ông Tăng Bình T1 thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất là **221.870.000đ** (Hai trăm hai mươi một triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng).

1.4 Bà Nguyễn Thị S và ông Bạch Văn K phải thối lại cho ông Tăng Bình T1 và bà Nguyễn Kim H giá trị tài sản gắn liền với đất gồm: nhà và cây trồng trên đất trị giá tổng cộng **63.608.000đ** (Sáu mươi ba triệu sáu trăm lẻ tám ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị S và ông Bạch Văn K được sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm nhà và cây trồng của ông Tăng Bình T1 và bà Nguyễn Kim H.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả cho đến khi thi hành án xong, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Tăng Bình T1 về việc: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị S là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017; ngày 11/4/2019; ngày 15/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A với ông Tăng Bình T1 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay gia đình bị đơn

đang sử dụng, tọa lạc Khu vực E, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn.

3. Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá:

Tổng cộng: 7.000.000đ, bị đơn và bà B ông Hồng A, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, tương ứng 3.500.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Hồng A phải liên đới chịu án phí: 13.203.500đ (Mười ba triệu hai trăm lẻ ba ngàn năm trăm đồng).

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S, ông Bạch Văn K phải chịu án phí: 3.180.400đ (Ba triệu một trăm tám mươi ngàn bốn trăm đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 1.055.000đ theo biên lai số 0003088 ngày 24/11/2023 và 300.000đ theo biên lai số 0003564 ngày 25/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 1.825.400đ (Một triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn bốn trăm đồng).

Ông Tăng Bình T1, bà Nguyễn Kim H thuộc hộ cận nghèo, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Ông Tăng Bình T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0003302 ngày 12/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

5. 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 để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. 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:

- Đương 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

