

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 52/2024/DS-ST

Ngày: 09-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất, hợp đồng tặng cho QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Đoàn Sơn Lâm;
- Bà Trần Thị Diễm Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Không Phúc Vĩnh N - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 54/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn B-1972-có mặt.

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn: Ông Trần Hùng D-1966-có mặt.

Địa chỉ: Số B, khu B, Trung tâm thương mại huyện V, ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc P-1971, bà Nguyễn Kim Q-1968, bà Nguyễn Thị Mỹ T-1992, Nguyễn Thị Yến P1-1994 và Nguyễn Thị Kim N1-1997. Tất cả vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

- Văn Phòng C

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T1-1972-Yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Số F, khu B, Trung tâm thương mại huyện V, ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- UBND huyện V, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh K-1983-Yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Văn S-1959-có mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Trần Hùng D trình bày và yêu cầu như sau:

Do chỗ làm ăn quen biết, gia đình ông Nguyễn Khắc P thống nhất bán cho ông Lê Văn B diện tích 8.329m² (2L), thửa đất số 23 (nay là thửa 181), tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ, giấy đất số 00008, do UBND huyện V cấp ngày 03/02/2004 cho hộ ông Nguyễn Khắc P đứng tên. Hai bên có lập “Tờ mua bán đất” vào ngày 22/6/2021, ông P đại diện gia đình ký tên, việc mua có sự chứng kiến của ông Lê Văn S. Giá bán là 110.000.000 đồng/1 công tầm cắt (1296m²). Vợ và các con ông P đều biết và thống nhất việc bán thửa đất 23 cho ông B.

Do thửa đất số 23 đang thế chấp ngân hàng, nên các bên thỏa thuận là ông B giao trước cho ông P nhận số tiền 30.000.000 đồng làm tin, đến ngày 01/7/2021 ông B tiếp tục giao thêm cho ông P nhận số tiền 600.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng lấy giấy đất ra, làm các thủ tục cập nhật chính quy sang tên cho ông B, vợ chồng ông P giao đất cho ông B quản lý sử dụng đất kể từ ngày 01/7/2021, ông B sẽ cho vợ chồng ông P thuê lại đất để canh tác kể từ ngày 01/7/2021, việc cho thuê đất chỉ thỏa thuận miệng. Khi nào lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất tại văn phòng công chứng thì vợ chồng ông P và các con sẽ cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

Sau khi trả tiền và lấy giấy đất xong, thửa 23 cần phải cập nhật chính quy và đăng ký thời hạn sử dụng đất mới lập hợp đồng chuyển nhượng được. Ông P sẽ làm thêm các thủ tục này, sau khi cập nhật chính quy xong thửa 23 đổi thành thửa 181, ông P cũng không cho ông B biết việc này. Sau đó, vợ chồng ông P không đồng ý chuyển nhượng thửa 23 cho ông B với lý do bán giá 110.000.000 đồng/ 01 công tầm điền (1000m²) chứ không bán công tầm cắt (1296m²). Tại buổi hòa giải ở ban N2,

xã T, các bên có lập “Giấy mua bán đất ruộng” ngày 03/4/2022 thỏa thuận vợ chồng ông P sẽ trả lại cho ông B số tiền 660.000.000 đồng trong vòng 02 tháng kể từ ngày 03/4/2022 đến ngày 03/6/2022 nếu gia đình ông P không trả đủ tiền thì phần đất tranh chấp sẽ thuộc về ông B. Sau đó, gia đình ông P vẫn không trả tiền cho ông B. Ông P có viết Tờ cam kết ngày 21/6/2022 hẹn thêm 02 tháng nữa sẽ trả tiền đủ, nếu không thực hiện sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, nhưng sau đó vợ chồng ông P vẫn không trả tiền cũng không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất qua cho ông B.

Ngày 21/9/2022, ông B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 cho ông B. Ông B nhiều lần yêu cầu trích lục hồ sơ địa chính để nộp bổ sung hồ sơ cho Tòa án nhưng đến lần thứ 03 là ngày 17/8/2023 hồ sơ địa chính mới thể hiện thửa 23 đã được cập nhật chính quy đổi thành thửa 181, thửa 181 đã được tặng cho bà Nguyễn Thị Kim N1. Cũng tại buổi hòa giải ngày 20/7/2023, vì chưa biết gia đình ông P đã thực hiện thủ tục tặng cho thửa 181 qua cho bà N1 nên ông B mới đồng ý việc vợ chồng ông P trả tiền và đồng ý hủy hợp đồng. Tuy nhiên, nhận thấy hành vi của gia đình ông P tặng cho thửa 181 qua cho N1 nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ nên ông B có văn bản không đồng ý với nội dung biên bản hòa giải 20/7/2023 và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với gia đình ông P.

Khi Tòa án thành lập hội đồng thẩm định để đo đạc và định giá tài sản thì lúc này chưa phát hiện thửa 23 đã cập nhật thành thửa 181 nên kết quả đo đạc thực tế theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C ngày 07/4/2023 thể hiện thửa 23, tờ bản đồ số 06 diện tích đất tranh chấp là 7.571,5m². Sau đó, ông B có đơn yêu cầu điều chỉnh bản vẽ từ thửa 23, tờ bản đồ số 06 thành thửa 181, tờ bản đồ số 08. Ngày 05/7/2024, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập Bản trích địa chính thể hiện thửa 181, tờ bản đồ số 08, diện tích vẫn giữ nguyên 7.571,5m². Ông B thống nhất với Bản trích đo địa chính ngày 05/7/2024, không yêu cầu đo lại. Ông B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181 (trước đây là thửa 23) giữa ông B với gia đình ông P, để công nhận cho ông B quyền sử dụng đất tại thửa 181, tờ bản đồ số 08, diện tích đo đạc thực tế 7571,5m² (đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 181 lập ngày 07/11/2022, bên tặng cho gồm ông Nguyễn Khắc P, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Yến P1; bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim N1, chứng thực tại Văn phòng C, số công chứng 6305.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim N1 phải có trách nhiệm nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181 cho cơ quan có thẩm quyền để giải quyết, xử lý theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Khắc P có nhiều ý kiến trình bày như sau:

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2023, ông P trình bày:* Ông có chuyển nhượng diện tích đất 8.329m², loại đất lúa, thửa 23, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ cho ông Lê Văn B với giá 110.000.000 đồng/ công 1.000m², hai bên có lập giấy mua bán đất ruộng ngày 03/4/2022 và Tờ mua bán đất ngày 22/6/2021, ông đều có ký tên vào 02 giấy này, đối với Giấy mua bán đất ruộng ngày 03/4/2022 bà Nguyễn Kim Q có ký tên vào, ông có nhận của ông B số tiền 630.000.000 đồng, hai bên tranh chấp công 1000m² và công 1296m² nên ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Qua yêu cầu của ông B, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đồng ý trả tiền lại cho ông B.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 20/7/2023, ông P trình bày:* Trước đây, vợ chồng ông có chuyển nhượng phần diện tích đất 8.329m², loại đất lúa, thửa 23, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ cho ông Lê Văn B với giá 110.000.000 đồng/ công 1.000m². Hai bên có lập giấy mua bán đất ruộng ngày 03/4/2022 và Tờ mua bán đất ngày 22/6/2021, ông có ký tên vào. Ngày 21/6/2022, ông có lập thêm tờ cam kết có nội dung vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền 630.000.000 đồng của ông B. Hiện tại phần đất thửa 23, ông P đang thế chấp cho ngân hàng Á chi nhánh T2, Cần Thơ vay số tiền 400.000.000 đồng, do hoàn cảnh gia đình khó khăn mới thế chấp cho ngân hàng, không có thông báo cho nguyên đơn biết việc thế chấp.

- *Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải, đối chất ngày 15/3/2024, ông P trình bày:*

Hộ gia đình của ông hiện nay gồm có ông Nguyễn Khắc P, vợ là bà Nguyễn Kim Q-1969 và các con gồm là Nguyễn Thị Mỹ T-1992, Nguyễn Thị Yến P1-1994, Nguyễn Thị Kim N1-1997. Trước đây, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Diễm P2 thửa số 23, tờ bản đồ 06, diện tích 8.329m², tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008 ngày 03/02/2004. Đất này là của vợ chồng ông mua nhưng không biết tại sao khi cấp giấy đất lại ghi là ông đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con gái lớn của ông chỉ có 10 tuổi, các con ông không có công sức đóng góp gì hình thành thửa đất số 23, đây là tài sản của vợ chồng ông.

Sau đó, gia đình ông có thế chấp giấy đất thửa 23 cho Ngân hàng N3 để vay

số tiền 407.000.000 đồng, do ông làm ăn thua lỗ khoảng 4 năm không đóng lãi nên vốn lãi luôn khoảng hơn 700.000.000 đồng, ngân hàng yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản thừa 23. Giữa vợ chồng ông và ông B là bạn bè quen biết, ông có nói là bán đất thừa 23 trả nợ ngân hàng nên ông B lên tiếng là mua lại thửa đất số 23, ông đồng ý bán đất cho ông B. Ngày 22/6/2021 ông và ông B có lập Tờ mua bán đất, ông P1 có trực tiếp đại diện ký tên vào, ông B đưa trước cho ông 30.000.000 đồng, vợ và các con ông biết việc mua bán đất này. Sau đó, ông B tiếp tục đưa cho ông thêm số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng là 630.000.000 đồng để lấy giấy đất ra cập nhật chính quy, sau đó sang tên cho ông B. Khi bán ông thỏa thuận bán cho ông B giá 110.000.000 đồng/công 1.000m², nhưng ông B không đồng ý nói ông bán cho ông B giá 110.000.000 đồng/ công 1296m² nên hai bên phát sinh tranh chấp, lúc đó ông mới không đồng ý chuyển nhượng cho ông B, ông B nói nếu không giao đất thì trả tiền lại cho ông B.

Ông B thưa ra áp giải quyết, thỏa thuận đến ngày 03/6/2022 vợ chồng ông sẽ trả tiền cho ông B số tiền 660.000.000 đồng, nhưng đến ngày 03/6/2022 ông không có tiền trả nên ông tiếp tục hẹn thêm 02 tháng nữa sẽ trả tiền cho ông B. Sau đó, ông có lo được số tiền 400.000.000 đồng nhưng ông B không đồng ý nhận, ông B yêu cầu ông trả hết tiền một lần.

Từ khi tranh chấp thửa 23 đến nay ông chưa thể chấp để vay tiền ngân hàng nào cả. Sau khi cập nhật chính quy thửa 23 xong chuyển thành thửa 181, diện tích 7.745m², sau đó gia đình ông tặng cho qua cho con gái tên là Nguyễn Thị Kim N1, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181 hiện nay do N1 đang giữ. Ông thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện ngày 07/4/2023, không yêu cầu đo đạc lại.

Qua yêu cầu của ông B yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa 23 (nay là thửa 181) cho ông B, ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông B theo diện tích giấy đất cũ thửa 23, ông B phải trả cho ông theo giá thị trường ông mới đồng ý chuyển nhượng, chứ ông không đồng ý chuyển nhượng theo giá 110.000.000 đồng/1296m². Nếu ông B không đồng ý mua đất theo giá thị trường thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 giữa ông với ông B. Ông không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho thửa 181 cho Nguyễn Thị Kim N1.

- Tại biên bản hòa giải, đối chất ngày 24/5/2024, ông P1 trình bày:

Trước đây, cha mẹ ông có mua đất cho hộ gia đình ông, ông đại diện hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Diễm P2 thửa số 23, tờ bản đồ 06, diện tích 8.329m², tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Ông đại diện

hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008 ngày 03/02/2004. Đất này là đất của hộ gia đình, tại thời điểm ông đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con gái lớn của ông chỉ có 11 tuổi.

Sau đó, gia đình ông có thế chấp giấy đất thửa 23 cho Ngân hàng N3 để vay số tiền 407.000.000 đồng, do gia đình ông làm ăn thua lỗ khoảng 4 năm không đóng lãi nên vốn lãi luôn khoảng hơn 700.000.000 đồng. Do ngân hàng yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản thửa 23. Vợ chồng ông và ông B là bạn bè quen biết, ông Lê Văn S là bạn đi làm cò đất với ông, cũng biết ông B, ông S biết ông cần bán thửa 23 nên có giới thiệu cho ông B mua đất của ông. Sau đó, ba bên hẹn gặp nhau nói chuyện mua bán, ông thống nhất bán thửa 23 cho ông B, lúc này vợ con ông không biết ông bán thửa đất này. Ngày 22/6/2021 ông và ông B có lập Tờ mua bán đất, ông có trực tiếp ký tên vào có sự chứng kiến của ông Lê Văn S. Sau đó, ông B đưa trước cho ông 30.000.000 đồng. Ngày 21/6/2022, ông B tiếp tục đưa cho ông 600.000.000 đồng, tổng cộng là 630.000.000 đồng để ông lấy giấy đất từ ngân hàng ra để cập nhật chính quy, mục đích sang tên cho ông B, nhưng do dịch bệnh nên không đo đạc được, kéo dài mấy tháng. Do khi bán ông thỏa thuận bán cho ông B giá 110.000.000 đồng/1.000m², nhưng ông B không đồng ý nói ông thỏa thuận bán cho ông B giá 110.000.000 đồng/1296m² nên hai bên phát sinh tranh chấp, lúc đó ông mới không đồng ý chuyển nhượng cho ông B, ông B nói nếu không giao đất thì trả tiền lại cho ông B.

Ông B thưa ra áp giải quyết, hai bên thỏa thuận đến ngày 03/6/2022 vợ chồng ông sẽ trả tiền cho ông B số tiền 660.000.000 đồng, nhưng đến ngày 03/6/2022 ông không có tiền trả nên ông tiếp tục hẹn thêm 02 tháng nữa sẽ trả tiền cho ông B. Sau đó, ông có lo được số tiền 400.000.000 đồng nhưng ông B không đồng ý nhận, ông B yêu cầu ông trả hết tiền một lần.

Từ khi tranh chấp thửa 23 (nay là thửa 181) đến nay ông chưa thế chấp để vay tiền ngân hàng nào cả. Sau khi cập nhật chính quy thửa 23 xong chuyển thành thửa 181, diện tích 7.745m², do ông bị nợ xấu không vay tiền được nên gia đình ông tặng cho thửa 181 qua cho con gái ông tên là Nguyễn Thị Kim N1, mục đích tặng cho là để nhờ N1 vay tiền dùm, chứ không phải giao quyền sử dụng đất cho N1 quản lý, sử dụng.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện ngày 07/4/2023, ông không yêu cầu đo đạc lại. yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định.

Qua yêu cầu của ông B yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa 23 (nay là thửa 181) cho ông B, nếu ông B đồng ý nhận chuyển nhượng theo giá thị trường thì ông sẽ đồng ý chuyển nhượng cho ông B, còn giá theo thỏa thuận trước đây ông không đồng ý. Ông không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho thửa 181 cho Nguyễn Thị Kim N1, gia đình ông không đồng ý giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa 181 liền, mà khi nào Tòa án quyết định buộc giao nộp thì gia đình ông mới giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền.

Bị đơn bà Nguyễn Kim Q trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2024 như sau:

Bà là vợ của ông Nguyễn Khắc P, vợ chồng bà có 03 người con gồm Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị Yến P1, Nguyễn Thị Kim N1. Trước đây, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23, tờ bản đồ số 06, diện tích theo giấy là 8.329m², đất là của vợ chồng bà mua, tại thời điểm mua đất các con bà còn nhỏ (lớn nhất khoảng 10 tuổi), các con còn sống phụ thuộc vào cha mẹ, bà không biết tại sao khi cấp giấy đất lại cấp cho hộ của ông Nguyễn Khắc P. Vợ chồng bà có thể chấp thửa 23 để vay tiền ngân hàng. Do ngân hàng đòi nợ nên vợ chồng bà thống nhất bán thửa 23 cho ông Lê Văn B, giá bán 110.000.000 đồng/1 công tầm điền, ông B có đưa cho vợ chồng bà 630.000.000 đồng để lấy giấy đất ra từ ngân hàng. Do đất của vợ chồng mua nên quyền quyết định mua bán là của vợ chồng bà. Ngày 22/6/2021, hai bên có lập tờ mua bán đất chồng bà đại diện ký tên, bà cũng thống nhất bán thửa đất 23 cho ông B, ông P trực tiếp nhận số tiền 630.000.000 đồng từ ông B để trả nợ cho ngân hàng. Ngày 03/4/2022, bà và ông P có trực tiếp ký vào Giấy mua bán đất ruộng, do lâu quá không nhớ nội dung như thế nào. Thửa đất số 23 hiện nay ai đứng tên bà cũng không biết. Qua yêu cầu của ông B bà không có ý kiến, ý kiến của ông P là ý kiến của bà.

Đại diện Văn Phòng Công Chứng Huyện C ông Trịnh Văn T1 trình bày:

Ông T1 là trưởng Văn phòng công chứng huyện C. Ngày 07/11/2022, ông Nguyễn Khắc P, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Yến P1 yêu cầu lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 08, diện tích 7745m², tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ để tặng cho thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Kim N1, các bên có trực tiếp ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và các bên cam kết là thửa đất trên không có ai tranh chấp nên đại diện văn phòng công chứng là ông Lê Viết B1 có ký công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/11/2022, số công chứng 6305, quyển số 15/2022/CC-SCC/HĐGD. Việc ông Lê Văn B và gia đình ông Nguyễn Khắc P có xảy ra tranh

chấp quyền sử dụng đất thửa 181 thì Văn phòng Công chứng huyện C không hề hay biết. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/11/2022 thì Văn phòng Công chứng huyện C không có ý kiến và yêu cầu gì, tùy Hội đồng xét xử quyết định. Do bận công việc nên không có thời gian đi lại Tòa án, ông T1 yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp có thẩm quyền, ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện V ông Lê Minh K trình bày:

Thửa 181 (thửa gốc là thửa số 23), diện tích 7745m² (LUC), tờ bản đồ số 08, tại ấp L, xã T, huyện V, hiện do bà Nguyễn Thị Kim N1 đứng tên trên sổ bộ địa chính. Hộ ông Nguyễn Khắc P và bà Nguyễn Kim Q đứng tên vào ngày 04/8/2022, sau đó chỉnh lý biên động tặng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 ngày 13/12/2022. Nguồn gốc thửa 181, trước đây là của gia đình ông K1 đứng tên sử dụng trước năm 1993, sau đó ông K1 chết để lại cho hộ bà Trần Thị Diễm P2 sử dụng, sử dụng đến năm 2003, hộ bà P2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Khắc P sử dụng, hộ ông P đứng tên vào ngày 03/02/2004, sử dụng ổn định đến tháng 07/2022, hộ ông P thực hiện hồ sơ đăng ký biến động xin điều chỉnh diện tích và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 23 thành thửa 181, diện tích 7745m², hộ ông Nguyễn Khắc P và bà Nguyễn Kim Q đứng tên sử dụng vào ngày 04/8/2022, sử dụng đến tháng 11/2022, hộ ông P thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N1. Việc cấp giấy đất thửa 23, thửa 181 là đúng trình tự thủ tục và theo quy định.

Bị đơn bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Yến P1, bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Kim N1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các bà không đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến hay yêu cầu của các bà. Đại diện Văn Phòng C là ông T1, đại diện Ủy ban nhân dân huyện V là ông K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa:

Đại diện ủy quyền nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như trình bày trên, nguyên đơn đồng ý thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn theo diện tích 8329m² với giá 110.000.000 đồng/công tầm cắt (1296m²). Thống nhất với kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 05/7/2024, không yêu cầu đo đạc lại. Nguyên đơn yêu cầu các vấn đề sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181

(trước đây là thửa 23) giữa ông B với gia đình ông P1, để công nhận cho ông Lê Văn B quyền sử dụng đất tại thửa 181, tờ bản đồ số 08, diện tích đo đạc thực tế 7571,5m² (đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022 đối với thửa 181 vô hiệu do bị đơn thực hiện hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với nguyên đơn.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim N1 phải có trách nhiệm nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 08 cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để giải quyết, xử lý theo quy định.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 không có lý do. Đại diện ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 7.571m² (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng Tờ mua bán đất ngày 22/6/2021, Giấy mua bán đất ruộng ngày 03/4/2022 và Tờ cam kết ngày 21/6/2022; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022 là vô hiệu do giả tạo do bị đơn thực hiện hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với nguyên đơn; buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại làm tròn là 76.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện V nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội

đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Về bản trích đo địa chính: Do trước đây ông B chưa biết thửa đất số 23 đã được cập nhật chính quy chuyển thành thửa 181 nên ngày 15/12/2022, ông Lê Văn B có đơn yêu cầu đo đạc và định giá tài sản thửa đất 23, tờ bản đồ số 06. Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập Bản trích đo địa chính ngày 18/5/2023 thể hiện diện tích thửa đất 23, tờ bản đồ số 06. Tuy nhiên, đến ngày 17/8/2023, ông B mới phát hiện thửa đất 23, tờ bản đồ số 06 đã được cập nhật chính quy chuyển thành thửa 181, tờ bản đồ số 08, do bà Nguyễn Thị Kim N1 đứng tên. Ngày 22/6/2024, ông B có đơn yêu cầu điều chỉnh Bản trích đo địa chính ngày 18/5/2023 từ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 thành thửa 181, tờ bản đồ số 08. Sau đó, Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố C lập Bản trích đo địa chính ngày 05/7/2024 điều chỉnh thửa đất 23, tờ bản đồ số 06 thành thửa đất 181, tờ bản đồ số 08, diện tích kích thước thửa đất vẫn giữ nguyên. Quá trình giải quyết vụ án, ông B và ông P1 đều thống nhất với kết quả đo đạc ngày 18/5/2023, không yêu cầu đo đạc lại. Bản trích đo địa chính ngày 05/7/2024 không thay đổi diện tích, chỉ điều chỉnh lại cho đúng số thửa 181, tờ bản đồ số 08, các đương sự cũng thống nhất không yêu cầu đo đạc lại nên căn cứ Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 05/7/2024 làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp.

[4] Xét nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181 (thửa đất gốc là thửa 23) giữa ông B với gia đình ông P1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Hồ sơ trích lục địa chính ngày 17/8/2023 thì nguồn gốc đất thửa 181 là của gia đình ông K1 đứng tên sử dụng trước năm 1993, sau đó ông K1 chết để lại cho hộ bà Trần Thị Diễm P2 sử dụng, sử dụng đến năm 2003, hộ bà P2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/12/2003 (bút lục số 36) thể hiện cá nhân ông Nguyễn Khắc P nhận chuyển nhượng thửa 23 từ bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị Diễm P2. Thời điểm này, ông Nguyễn Khắc P và bà Nguyễn Kim Q là vợ chồng. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, đối chất ngày 15/3/2024, biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2024, vợ chồng ông P, bà Q đều xác định mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Khắc P đứng tên sử dụng, nhưng nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông P, bà Q nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Diễm P2, nên vợ chồng ông P, bà Q có toàn quyền quyết định mọi vấn đề mua bán thửa đất này. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các con của ông P, bà Q còn nhỏ tuổi (lớn nhất khoảng 10 tuổi). Căn cứ theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại tiểu mục 4 Mục III Công văn giải

đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, xét thấy nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất thửa 181 là do vợ chồng ông P, bà Q nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà Trần Thị Diễm P2, lúc này các con của ông P, bà Q còn nhỏ tuổi, sống phụ thuộc vào cha mẹ, không đóng góp công sức hình thành hay làm tăng giá trị thửa đất trên nên có cơ sở xác định những người con của ông P, bà Q không có quyền sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Khắc P vào năm 2004. Do đó, thửa đất 181 là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà Q nên vợ chồng ông P, bà Q có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông B bằng việc xác lập các Tờ mua bán đất lập ngày 22/6/2021, Giấy mua bán đất ruộng lập ngày 03/4/2022, Tờ cam kết ngày 21/6/2022 là phù hợp.

[4.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181 (trước đây là thửa 23) giữa ông B với gia đình ông P tuy có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất và trả tiền (trên 2/3 giá trị hợp đồng). Đối với diện tích đất chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý và cho bên chuyển nhượng thuê lại để canh tác lúa. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 7571,5m², thuộc thửa 181 là phù hợp.

[4.3] Về xác định giá trị thanh toán trong hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bà Q không ký tên vào Tờ mua bán đất lập ngày 22/6/2021 nhưng vợ chồng ông P, bà Q đều thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 (nay là thửa 181) cho ông B, ông bà đã nhận của ông B số tiền 630.000.000 đồng. Do Tờ mua bán đất lập ngày 22/6/2021 không ghi cụ thể giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu nên các bên phát sinh tranh chấp. Vợ chồng ông P, bà Q cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 cho ông B giá 110.000.000 đồng/công tầm điền (1000m²), ông B thì xác định giá 110.000.000 đồng/công tầm cắt (1296m²). Căn cứ vào lời khai của người làm chứng ông Lê Văn S thì ông có trực tiếp chứng kiến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23, ông S xác định gia đình ông P đồng ý chuyển nhượng cho ông B giá 110.000.000 đồng/công tầm cắt (1296m²), ông cũng trình bày từ trước đến nay người dân trên địa bàn huyện V thường mua bán đất ruộng giá trị tính theo diện tích công tầm cắt (1296m²). Ông S và ông P từng làm cò đất (môi giới bất động sản) chung nên biết rõ vấn đề này. Đồng thời, căn cứ vào biên bản xác minh ngày 24/5/2024 thì chính quyền địa phương xác định theo tập quán tại địa phương thì khi chuyển nhượng đất ruộng với nhau thì chuyển nhượng là công tầm cắt diện tích 1296m². Mặt khác, Tòa án có thành lập hội

đồng thẩm định trực tiếp xuống đất tranh chấp để đo đạc thực tế, thì thấy thửa đất tranh chấp nằm trong kênh, rạch nhỏ, chưa có lộ giao thông, phải đi bằng đường thủy mới đến được đất. Điều này, cho thấy lời trình bày của ông B và ông S là phù hợp. Do đó, ông B yêu cầu thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181 với giá 110.000.000 đồng/ công tầm cắt (1296m²) là có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Về việc xác định diện tích đất chuyển nhượng: Lẽ ra, ông B chỉ thanh toán giá trị chuyển nhượng thửa 181 cho gia đình ông P theo diện tích đo đạc thực tế là 7571,5m². Tuy nhiên, vợ chồng ông P, bà Q xác định thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 (nay là thửa 181) cho ông B theo diện tích là 8329m². Tại phiên tòa, ông B cũng đồng ý thanh toán tiền chuyển nhượng theo diện tích 8329m². Xét đây là sự thống nhất thỏa thuận của các đương sự nghĩ nên công nhận. Do yêu cầu của ông B được chấp nhận nên ông B phải thanh toán cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại căn cứ theo diện tích 8329m² là phù hợp.

[4.5] Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181 giữa ông B với gia đình ông P là có cơ sở chấp nhận. Diện tích đất mà các bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng là 8329m², tổng số tiền ông B phải thanh toán cho vợ chồng ông P là $8329\text{m}^2/1296\text{m}^2 \times 110.000.000 \text{ đồng} = 706.937.000 \text{ đồng}$, nguyên đơn đã thanh toán trước 630.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là 76.937.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông B phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn lại 76.937.000 đồng.

[5] Xét nguyên đơn yêu cầu tuyên bố đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022 đối với thửa đất 181 vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022, bên tặng cho gồm ông Nguyễn Khắc P, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T và bà Nguyễn Thị Yến P1; bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim N1, được chứng thực tại Văn phòng C, số công chứng 6305. Nội dung hợp đồng ghi nhận tặng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 08, diện tích 7745m² (đất chuyên trồng lúa nước). Trong hợp đồng có ghi, lý do tặng cho: *“Bên A tặng cho riêng cá nhân bên B quyền sử dụng đất nêu trên là vì đạo đức truyền thống văn hóa xã hội, để bên B được xác lập quyền sử dụng đất riêng theo quy định pháp luật, chứ không vì mục đích trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bản thân bên A”*. Xét thấy, ngày 22/6/2021, gia đình ông P1 đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 (nay là thửa 181) cho ông B, do hai bên chưa thống nhất về giá trị chuyển nhượng giữa công 1000m² hay công 1296m² nên phát sinh tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 03/4/2022, các bên thỏa thuận đến ngày 03/6/2022 vợ chồng ông P1 phải trả đủ số

tiền 660.000.000 đồng cho ông B, nếu ông P1 không giao đủ tiền thì phần đất sẽ thuộc về ông B theo thỏa thuận ban đầu, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn G trưởng ấp L, xã T, huyện V. Nhưng đến ngày 03/6/2022 vợ chồng ông P1 vẫn chưa trả lại tiền cho ông B. Đến ngày 21/6/2022, ông P1 tiếp tục viết Tờ cam kết hẹn thêm 02 tháng nữa sẽ trả vốn lẫn lời cho ông B, nếu không trả ông P1 hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, nhưng sau đó gia đình ông P1 vẫn không thực hiện việc trả tiền. Ngày 21/9/2022, ông B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 23 cho ông B (do tại thời điểm này, ông B chưa biết thửa 23 đã được cập nhật chính quy chuyển thành thửa 181). Ngày 07/11/2022 gia đình ông P1 lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 quyền sử dụng đất thửa 181. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022 về hình thức là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, về nội dung chưa phù hợp với quy định, vì gia đình ông P1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ về tài sản đối với ông B, thửa 181 đang tranh chấp nhưng bị đơn lại thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 181 cho bà N1 mà không thông báo cho ông B biết. Điều này cho thấy ông P1 và gia đình có hành vi tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với ông B.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông P1 luôn thay đổi lời khai, các lời khai của ông không thống nhất, có dấu hiệu gian dối, khai không đúng sự thật với Tòa án. Cụ thể, tại biên bản hòa giải ngày 20/7/2023, ông P1 có trình bày hiện tại ông đang thế chấp thửa 23 cho Ngân hàng TMCP Ánánh quận T2 để vay số tiền 400.000.000 đồng. Sau đó, Tòa án có gửi công văn số 119 ngày 21/7/2023 để hỏi rõ vấn đề này, thì Ngân hàng TMCP Á (A) cho biết ông P1 không có thế chấp thửa đất 23 cho ngân hàng. Ngày 07/11/2022, gia đình ông P1 đã thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 181 qua cho bà Nguyễn Thị Kim N1 nhưng ông không hề khai báo với Tòa án, điều này gây khó khăn, mất thời gian cho việc giải quyết vụ án.

[5.3] Căn cứ vào biên bản hòa giải, đối chất ngày 24/5/2024, ông P1 xác định do ông bị nợ xấu không vay tiền được nên gia đình ông tặng cho thửa đất 181 qua cho Nguyễn Thị Kim N1, mục đích tặng cho là để nhờ N1 vay tiền dùm, chứ không phải giao quyền sử dụng đất cho N1 quản lý, sử dụng. Điều này cho thấy, mặt dù bà N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, nhưng bà N1 không phải là chủ thể có quyền sử dụng đất mà người có quyền sử dụng đất là vợ chồng ông P1, bà Q.

[5.4] Từ những phân tích trên, cho thấy việc bị đơn thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 181 cho bà Nguyễn Thị Kim N1 là giao dịch dân sự giả tạo, có dấu hiệu tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181 cho ông B. Căn cứ khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 trong

trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu. Xét ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022 vô hiệu nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với gia đình ông P1 là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Kim N1 phải có trách nhiệm nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất thửa 181 cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để giải quyết, xử lý theo quy định là có cơ sở chấp nhận. Vì hiện nay bà N1 đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, bà đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, để đảm bảo cho việc thi hành án nên cần buộc bà Nguyễn Thị Kim N1 phải có trách nhiệm giao nộp lại bản gốc cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định là phù hợp.

[7] Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Tổng cộng các khoản là 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này và đã chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí không có giá ngạch theo quy định.

- Do ông B phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bị đơn là 76.937.000 đồng nên ông B phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định. Ngày 05/7/2024, ông B có đơn xin miễn, giảm tiền án phí do hoàn cảnh khó khăn nên ông được xét giảm 50% số tiền án phí theo quy định.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 124, 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 3, 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với gia đình ông Nguyễn Khắc P đối với thửa đất 181.

Công nhận cho ông Lê Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 7571,5m² (đất chuyên trồng lúa nước), thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp L, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 04/8/2022, số vào sổ CS01601, bà Nguyễn Thị Kim N1 đứng tên ngày 13/12/2022.

Ông Lê Văn B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông B theo quy định pháp luật.

Vị trí, kích thước, các cạnh thửa đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 357/VPĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 05/7/2024 (Đính kèm).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 181, tờ bản đồ số 08, số vào sổ CS01601, do bà Nguyễn Thị Kim N1 đứng tên ngày 13/12/2022 để điều chỉnh và cấp lại cho ông Lê Văn B theo quy định pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/11/2022, bên tặng cho ông Nguyễn Khắc P, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Yến P1; bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim N1 đối với thửa đất 181 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim N1 có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 181, tờ bản đồ số 08 cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ quản lý, giải quyết theo quy định.

3. Ông Lê Văn B phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho bị đơn là 76.937.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu chín trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Khắc P, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Yến P1 và bà Nguyễn

Thị Kim N1 phải liên đới trả lại cho ông Lê Văn B số tiền 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Khắc P, bà Nguyễn Kim Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Yến P1 và bà Nguyễn Thị Kim N1 phải liên đới nộp số tiền án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

- Ông Lê Văn B phải nộp số tiền án phí (đã được xét giảm 50% án phí do hoàn cảnh khó khăn) 1.923.000 đồng (*Một triệu chín trăm hai mươi ba ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006479 ngày 03/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Ông B phải nộp thêm số tiền án phí sau khi khấu trừ là 1.623.000 đồng (*Một triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng*).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Thu Sáu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

