TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh P**

Bản án số: 57 /2022/DS-ST
Ngày 13-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán- Chủ toạ phIên toà: Ông Nguyễn Xuân Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đào Thị Ánh Tuyết;

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Sậm.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Văn Hạnh- Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh*** tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Lễ- Kiểm sát viên.

Ngày **13** tháng **9** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2019/TLST-DS, ngày 13 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2022/-QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H- 1959- có mặt.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn S, huyện V, thành phảiố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1- 1962- vắng mặt, anh Nguyễn Văn K1- 1988- vắng mặt, anh Nguyễn Văn L1- 1990- có mặt.

Bà T1 và anh K1 cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn L1- 1990- có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp M, thị trấn S, huyện V, thành phảiố Cần Thơ.

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

- Chị Nguyễn Thị L2- 1980- vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Nguyễn Thị Xuân M- 1982- vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, TP. Cần Thơ.

- Chị Nguyễn Thị T3- 1983- vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Q, xã P, huyện V, TP. Cần Thơ.

- Chị Nguyễn Thị Bé E- 1986- vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp M, TT. T, huyện V, TP. Cần Thơ.

Các chị L2, T3, M và E cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn L1- 1990- có mặt.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn S, huyện V, thành phảiố Cần Thơ.

- Anh Nguyễn Văn T4- 1992- có mặt, chị Lê Thị Đ- 1992 và chị Nguyễn Thị Trúc G- 2002- cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp M, thị trấn S, huyện V, thành phảiố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn V- 1941, bà Nguyễn Thị T5- 1952, bà Lê Thị Bích Vân- 1952, ông Nguyễn Văn P- 1969, bà Nguyễn Thị S- 1952, anh Đặng Minh H- 1977- cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ.

- Ông Lê Văn C1- 1946, ông Lê Văn P- 1975- cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã P, huyện V, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Văn H trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Vào ngày 26-02-1995, ông H1 có nhận chuyển nhượng 1.444m^2 đất, trong đó có 100m^2 đất ODT và 1.344m^2 đất CLN tại thửa đất 199 của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1 và bà Nguyễn Thị T1. Đất do ông Q1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (viết tắt là giấy CNQSDRĐ) số: 689 ngày 09-4-1990, sau đó đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số: 000058 ngày 27-4-1997. Đất thuộc tờ bản đồ số 05, ấp Q4, xã Q, huyện T, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là ấp m, thị trấn V, huyện A, TP. Cần Thơ. Giá trị chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995, ông H1, ông Q1 và bà T1, cùng 03 người làm chứng là ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T5 (là anh, chị ruột ông H1 và Q1) và ông Đặng Văn D1 (là anh rể ông H1 và Q1) cùng ký tên trong đó để làm bằng chứng. Ông H1 đã giao đủ 14 chỉ vàng 24K cho ông Q1. Nên vợ chồng ông Q1 đã tháo dỡ, di dời nhà sang thửa đất ở phía sau thửa 199 để giao toàn bộ thửa đất 199 cho ông H1 quản lý sử dụng liên tục từ năm 1995 cho đến nay.

Thửa đất 199 khi giao nhận có rất nhiều hầm hố, ao nên vào năm 1996, ông H1 đã mướn chở 4.000 xuồng đất để san lấp trong khoảng hơn 01 tháng rưỡi mới xong. Giá 3.000đ/xuồng, thành T5 là 12.000.000đ, và còn mướn người dời đất (bốc từ xuồng thảy xuống hầm hố) hết 2.000.000đ. Tổng đầu tư cho san lấp hết 14.000.000đ. Chính vì vậy, trong quá trình quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 1995 đến nay, cũng như san lấp, xây dựng nhà ở và trồng quýt thì gia đình

ông Q1 và chính quyền không ai có ý kiến gì.

Ông H1 đã nhiều lần T3 lượng để làm thủ tục sang tên nhưng không thành. Do đã nhận chuyển nhượng và đã đầu tư rất nhiều công sức và T5 bạc để cải tạo làm tăng giá trị đất. Nên ông H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng 1.444m^2 đất (trong đó có 100m^2 đất ODT và 1.344m^2 đất CLN) nói trên giữa ông với ông Q1 và bà T1 vào ngày 26-02-1995, để ông H1 có căn cứ pháp lý đăng ký và xin cấp giấy CNQSDĐ theo quy định.

* Các bị đơn bà T1, anh K1 và anh L1 cùng trình bày:

Ông Q1 là chồng bà T1. Ông Q1 và bà T1 có 06 người con là chị Nguyễn Thị L2, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị T3, chị Nguyễn Thị Bé E, anh Nguyễn Văn K1 và anh Nguyễn Văn L1. Khi ông Q1 còn sống đã cho anh L1 thửa đất 199 nhưng chỉ nói miệng. Ông Q1 đã chết ngày 01-01-2016. Nhưng trước đó ông Q1 có cho ông H1 mượn thửa đất 199 để ở nhờ mà không làm giấy tờ gì, cũng không có ai làm chứng. Nên việc ông H1 trình bày ông Q1 và bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất 199 do ông Q1 đứng tên giấy CNQSDĐ số: 000058 ngày 27-4-1997 là không đúng. Hiện nay bà T1 đang giữ giấy CNQSDĐ số: 000058 ngày 27-4-1997 do ông Q1 đứng tên. Do đó, bà T1, anh K1 và anh L1 không đồng ý với Tờ sang nhượng đất thổ cư nói trên. Vì ông Q1 không ký tên trong Tờ sang nhượng đất thổ cư, còn bà T1 thì không biết chữ nên không thể ký tên. Chính vì vậy, bà T1 và các con không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1.

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

- Chị Nguyễn Thị L2, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị T3 và chị Nguyễn Thị Bé E là con ông Q1 và bà T1. Các chị cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn L1 nên thống nhất vời L1 trình bày ở trên của các bị đơn.

- Anh Nguyễn Văn T4, chị Lê Thị Đ và chị Nguyễn Thị Trúc G là con ông H1. Các anh chị thống nhất với nội dung khởi kiện và yêu cầu của ông H1.

* Người làm chứng trình bày:

- Ông Lê Văn C1 là anh E con dì ruột với ông Q1 và H1. Ông Nguyễn Văn P là hàng xóm của ông Q1 và H1. Còn ông Lê Văn P gọi ông Q1 và H1 bằng chú họ (bà nội ông là chị ruột mẹ ông Q1). Các ông không chứng kiến việc ông Q1 và ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 199. Hai bên có làm giấy tờ hay không thì các ông không biết. Nhưng vào khoảng mùa nước của năm 1995 hay 1996, các ông có nhận chở đất mướn để san lấp thửa đất 199. Thời gian san lấp hết khoảng 02 tháng đến hơn 02 tháng mới xong. Các ông chở tổng cộng khoảng 4.000 đến trên 4.000đ xuồng mới san lấp xong hầm hố, ao tại thửa đất 199. Giá khoảng 3.000đ/xuồng đất. Ngoài ra, còn có ông Q1 cũng trực tiếp tham gia chở đất xuồng san lấp thửa đất 199 vài ngày cùng các ông. Người thuê chở đất và trả T5 là ông H1. Khi không tham gia chở đất thì ông Q1 có tới lui thửa đất 199 xem các ông làm. Nên ông Q1 có nói cho các ông biết là ông Q1 đã sang nhượng thửa đất 199, với giá 14 chỉ vàng 24K cho ông H1 rồi. Do đó, trong suốt

thời gian các ông chở đất san lấp và quá trình ông H1 quản lý sử dụng đất, thì cũng không thấy ông Q1 và gia đình tranh giành và cự cãi với ông H1.

- Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T5 là anh chị ruột ông H1 và ông Q1, đồng thời còn là hàng xóm cận kề. Ông bà có chứng kiến trực tiếp việc ông H1 và Q1 cùng thỏa thuận sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1. Hai bên có làm Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995 nên ông Q1, ông H1, ông V và bà T5 cùng ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó để làm bằng chứng; còn bà Nguyễn Thị T1 có ký tên hay không thì ông bà không biết. Đất chuyển nhượng ở ấp Q4, xã Q nay là ấp M, thị trấn V. Giá trị chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24K, ông H1 đã giao trả đủ số vàng này cho ông Q1. Nên ông Q1 đã giao thửa đất 199 cho bên ông H1 quản lý sử dụng liên tục từ năm 1995 cho đến nay. Đất trước đây có rất nhiều hầm hố nên sau ngày giao đất, ông H1 đã thuê mướn người chở đất san lấp từ năm 1996. Việc san lấp diễn ra trong khoảng một thời gian dài mới xong. Đến đến năm 1999 ông H1 làm nhà ở trên đất và sau đó thì trồng quýt. Toàn bộ quá trình ông H1 quản lý sử dụng đất, san lấp, xây dựng nhà ở và trồng quýt đến nay cũng đã trên 20 năm, nhưng ông Q1 và vợ con không ai tranh cản, tranh chấp, la mắng hay có ý kiến gì. Đồng thời còn cam kết và khẳng định L1 khai của ông bà trong Biên bản ghi L1 khai ngày 29-7-2022 mới đúng sự thật, trung thực, K1ch quan và không bị ai đem dọa, ép buộc hay mua chuộc. Nên L1 trình bày của ông bà trong biên bản hòa giải, do bị áp lực nên trình bày chưa đúng sự thật và K1ch quan, thấy bứt rứt và áy náy trong lòng. Nên ông bà đã khai báo lại cho K1ch quan, trung thực và đúng sự thật để Tòa án xem xét.

Cũng theo ông V thì cách đây khoảng 03 đến 04 năm, ông có trực tiếp nghe anh K1 (con ông Q1) nói cH1 với ông H1 là yêu cầu ông H1 cho anh K1 một phảiần đất có bề ngang khoảng 04m, dài khoảng 50m tại thửa đất cũng ở gần thửa 199 để làm đường đi vào đất ruộng của anh K1. Thì anh K1 đồng ý đưa giấy CNQSDĐ cho ông H1 sang tên thửa đất 199 từ ông Q1 sang ông H1. Nhưng ông H1 không đồng ý nên chưa sang tên được.

- Bà Lê Thị Bích V (vợ ông V) là chị dâu ông Q1 và H1. Bà có nghe ông Q1 nói cH1 là ông Q1 đã sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1 rồi. Do đó, ông H1 đã san lấp, quản lý sử dụng đất từ năm 1995 đến nay nên bên ông Q1 không ai tranh giành và la mắng. Cách đây khoảng 05 năm, ông H1 và bên gia đình ông Q1 xảy ra cự cãi. Nên bà Vân có gặp anh K1 *(bị đơn)* và nói là đất đã sang bán cho ông H1 rồi, thì lo sang tên cho người ta cho xong đi. Anh K1 trả L1 bà Vân: nếu ông H1 cho bên anh K1 một bờ đất để làm đường đi vào ruộng của anh K1. Thì anh K1 mới đồng ý đưa giấy CNQSDĐ và ký tên sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1.

- Bà Nguyễn Thị S (vợ ông Đặng Văn D) là chị gái thứ 7 của ông Q1 và H1, và còn ở kế bên thửa đất 199. Vào thời điểm ông Q1 và ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 199, thì bà S và ông D (đã chết) có cùng chứng kiến việc này. Để làm bằng chứng cho việc ông Q1 chuyển nhượng thửa đất 199 cho ông H1, hai bên có lập Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995, ông Q1 và

ông H1 cùng trực tiếp ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong đó; ngoài ra, còn có ông D1, ông V và bà T5 cùng trực tiếp chứng kiến và ký tên làm chứng, còn bà S thì không ký. Giá trị chuyển nhượng đất là 14 chỉ vàng 24K. Ông H1 đã giao trả và bên ông Q1 đã nhận đủ 14 chỉ vàng 24K. Trước khi sang nhượng đất cho ông H1, thì gia đình ông Q1 sinh sống tại thửa đất 199. Nên gia đình ông Q1 đã tháo dỡ nhà của mình có trên đất, để giao thửa đất 199 cho ông H1 quản lý sử dụng từ năm 1995 đến nay. Do đất có nhiều hầm hố và ao nên ông H1 đã thuê người chở đất san lấp trong một thời gian dài mới xong. Ông Q1 cũng tham gia chở đất san lấp do ông H1 mướn. Nhưng trong suốt quá trình san lấp, quản lý sử dụng, làm nhà trên đất, thì bên ông Q1 không ai cản trở, tranh giành và la mắng.

- Anh Đặng Minh H (con ông D1 và bà S) là cháu gọi ông Q1 và H1 bằng cậu ruột. Nhà anh H ở kế bên thửa đất 199. Anh không chứng kiến việc ông Q1 thỏa thuận sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1. Nên anh không biết giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu, hai bên có làm giấy tờ gì không. Nhưng khi thấy gia đình ông Q1 tháo dỡ nhà tại thửa đất 199 nên anh có hỏi, thì ông D1 trả L1 là ông Q1 đã sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1 rồi. Nên ông Q1 mới tháo dỡ nhà của mình để giao thửa đất 199 cho ông H1 nhận, quản lý sử dụng liên tục từ năm 1995 cho đến nay. Quá trình quản lý sử dụng đất, san lấp, làm nhà và trồng quýt thì anh không thấy bên ông Q1 tranh giành, cản trở và chửi mắng. Và anh còn thấy ông Q1 cũng tham gia chở đất san lấp thửa đất 199, vì đất có rất nhiều hầm hố và ao. Tại nhà ông D1, anh còn thấy ông H1 hỏi ông Q1 mượn giấy CNQSDĐ để làm thủ tục sang tên thửa đất 199 từ ông Q1 sang ông H1. Thì ông Q1 trả L1 là giấy CNQSDĐ ngân hàng đang giữ, muốn có thì ông H1 phải mang T5 đến ngân hàng trả thì mới lấy ra được.

***** *Phảiát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa*. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong qúa trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng với quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã chấp hành, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và người làm chứng, cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì nguyên đơn đã chứng minh được vào ngày 26-02-1995, bên ông Q1 có chuyển nhượng cho ông H1 quyền sử dụng 1.444m^2 đất, *trong đó có 100m^2 đất ODT và 1.344m^2 đất CLN*, tại thửa đất 199, giấy CNQSDRĐ số: 689, cấp ngày 09-4-1990 cho ông Q1. Đất thuộc tờ bản đồ số 05, ấp M, thị trấn T. Hai bên có lập Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995. Ông H1 đã giao đủ giá trị chuyển nhượng đất là 14 chỉ vàng 24K cho ông Q1. Và bên ông Q1 đã giao đất cho ông H1 quản lý sử dụng liên tục từ năm 1995 cho đến nay. Đồng thời ông H1 còn làm nhà, san lấp làm tăng giá trị và còn trồng cây lâu năm trên đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.444m^2 đất nói trên vào ngày 26-02-1995, giữa ông H1 với bên ông Q1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 1.444m^2 đất ODT và CLN giữa ông H1 với ông Q1 và bà T1 là vụ án dân sự, có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về đương sự vắng mặt tại phiên tòa. Để bảo đảm quyền được tham gia tố tụng tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Đ, chị Nguyễn Thị Trúc G; và n*gười làm chứng* gồm ông Nguyễn Văn V, ông Lê Văn Của, bà Nguyễn Thị T5, bà Lê Thị Bích Vân, ông Nguyễn Văn P, ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị S và anh Đặng Minh H cùng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà, anh, chị có tên ở trên.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.444m^2 đất *(trong đó có 100m^2 đất ODT và 1.344m^2 đất CLN)* tại thửa đất 199, giữa ông H1 với ông Q1 và bà T1. Do ông Q1 đứng tên giấy CNQSDĐ số: 000058 ngày 27-4-1997. Đất thuộc tờ bản đồ số 05, ấp Vĩnh Mỹ, thị trấn Vĩnh Thạnh theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, ông H1 đã giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ là Tờ sang nhượng đất thổ cư lập ngày 26-02-1995, có nội dung: Ông Q1 và bà T1 đồng ý sang nhượng cho ông H1 miếng đất thổ cư cặp bờ sông Cái Sắn của cha mẹ cho. Đất giáp với đất ông Đặng Văn D1, có chiều ngang giáp lộ 30m và chiều sâu 60m. Giá trị chuyển nhượng 14 chỉ vàng 24K. Ông H1, ông Q1 và bà T1 cùng ký tên trong Tờ sang nhượng đất thổ cư; ngoài ra, còn có các anh chị cùng chứng kiến và còn ký tên làm chứng trong đó gồm ông V, ông D1, bà S và bà T5. *Xét thấy*, ông Q1 đã chết ngày 01-01-2016, còn bên bị đơn không thừa nhận chữ ký Q1 trong Tờ sang nhượng đất thổ cư là của ông Q1. Các đương sự thì không giao nộp được cho Tòa án tài liệu, chứng cứ có chữ ký và chữ viết của ông Q1 để làm mẫu so sánh. Nên không thực hiện được việc trưng cầu giám định, để kết luận chữ ký "Q1" và chữ viết ghi đầy đủ họ tên "Nguyễn Văn Q1" trong Tờ sang nhượng đất thổ cư có phải do ông Q1 ký và viết ra hay không. Nhưng ông H1 còn có người làm chứng chứng minh cho việc ông Q1 có chuyển nhượng thửa đất 199 cho ông H1. Cụ thể như sau:

- Xét thấy, tuy bên bị đơn không thừa nhận chữ ký "Q1" và chữ viết ghi đầy đủ họ tên "Nguyễn Văn Q1" ngay bên dưới dòng chữ Người sang nhượng

đất trong Tờ sang nhượng đất thổ cư là của ông Q1. Nhưng căn cứ vào L1 khai của những người làm chứng gồm ông V, bà T5 và bà S là anh, chị ruột ông H1 và ông Q1 thì đều khai và khẳng định: Các ông bà cùng trực tiếp chứng kiến việc ông Q1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất 199 cho ông H1 với giá trị 14 chỉ vàng 24K. Ông H1 đã giao và ông Q1 đã nhận đủ 14 chỉ vàng 24K. Để làm bằng chứng cho việc ông Q1 chuyển nhượng thửa đất 199 cho ông H1, thì hai bên có lập Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995. Ông Q1 và ông H1 cùng ký tên và ghi đầy đủ họ tên của mình trong Tờ sang nhượng đất thổ cư nói trên. Nội dung trên còn phảiù hợp với L1 khai của người làm chứng là ông V và bà Vân đã khẳng định: cách đây khoảng 03 đến 04 năm, anh K1 có nói với ông V, bà Vân và đã thừa nhận là đã sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1 rồi. Nếu ông H1 đồng ý cho anh K1 một phảiần đất làm đường đi vào ruộng, thì anh K1 mới đồng ý đưa giấy CNQSDĐ và ký tên thủ tục chuyển nhượng thửa đất 199 cho ông H1.

- Còn những người làm chứng là ông Lê Văn C, Nguyễn Văn P và Lê Văn P tuy không chứng kiến việc ông Q1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H1. Nhưng các ông trực tiếp chở đất san lấp hầm hố, ao có trên thửa đất 199. Nên các ông cùng khẳng định là quá trình thi công còn có ông Q1 cùng tham gia chở đất san lấp. Đồng thời ông Q1 còn nói cho các ông biết là ông Q1 đã sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1 rồi.

- Còn theo bà S và anh H thì cùng khẳng định là trước khi chuyển nhượng đất cho ông H1, thì gia đình ông Q1 sinh sống tại thửa đất 199. Do đã chuyển nhượng đất nên gia đình ông Q1 đã tháo dỡ, di dời nhà của mình để giao thửa đất 199 cho ông H1 quản lý sử dụng.

- Và cũng theo những người làm chứng là ông V, bà T5, bà Vân, bà S, ông Của, ông Nguyễn Văn P, ông Lê Văn P và anh H, thì trong suốt thời gian ông H1 quản lý sử dụng đất từ năm 1995 đến nay, cũng như quá trình thi công san lấp, làm nhà và trồng quýt thì không thấy ông Q1 và gia đình tranh giành và cự cãi với ông H1.

Tóm lại. Từ L1 khai của những người làm chứng và tài liệu, chứng cứ mà ông H1 đã giao nộp cho Tòa án đã chứng minh được vào ngày 26-02-1995, bên ông Q1 có chuyển nhượng quyền sử dụng 1.444m^2 đất, trong đó có 100m^2 đất ODT và 1.344m^2 đất CLN, tại thửa đất 199 cho ông H1. Đất do ông Q1 đứng tên giấy CNQSDRĐ số: 689 ngày 09-4-1990 (hiện đã được cấp đổi thành giấy CNQSDĐ số: 000058 ngày 27-4-1997), thuộc tờ bản đồ số 05, ấp Vĩnh Mỹ, thị trấn Vĩnh Thạnh. Giá trị chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24K và ông Q1 đã nhận đủ số vàng này do ông H1 giao trả. Nên hai bên đã lập và cùng ký tên vào Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995 để làm bằng chứng. Trước sự chứng kiến trực tiếp của các anh chị ruột và rể là ông V, bà T5, bà S và ông D1. Chính vì vậy, ông Q1 đã thừa nhận trước các ông Của, Nguyễn Văn P và Lê Văn P là

ông Q1 đã sang nhượng thửa đất 199 cho ông H1 rồi. Do đó, gia đình ông Q1 đã tháo dỡ nhà của mình có trên thửa đất 199 để giao đất cho ông H1 quản lý sử dụng. Và tuy việc sang nơi ở mới của gia đình ông Q1 cũng ở gần thửa đất 199 nhưng việc đi lại và sinh hoạt không thuận lợi bằng chỗ ở cũ. Nên ông H1 đã làm nhà ở *(dạng nhà sàn, trụ đỡ bằng đá, khung cột gỗ, mái ngói, sàn gỗ và lót gạch tàu…)* và còn thuê người trong đó có ông Q1 chở đất san lấp hầm hố, ao trên 01 tháng mới xong mà không gặp trở ngại, khó khăn gì từ ông Q1 và gia đình. Từ những cơ sở này đã phản ánh ông Q1 và gia đình thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất 199 cho ông H1 rồi. Nên ông Q1 mới di dời nhà của mình sang thửa đất ở gần đó để giao đất cho ông H1. Vì vậy, ông H1 đã đầu tư san lấp, cải tạo làm tăng giá trị sử dụng chỉ khi đã nhận chuyển nhượng. Giả sử có việc ở nhờ, thì cũng có thể ông H1 chỉ đầu tư san lấp với số tiền nhỏ và chỉ có thể giới hạn trong phảiạm vi nền nhà và sân. Vào thời điểm năm 1995-1996 chẳng ai bỏ ra số tiền lớn 14.000.000đ để san lấp đất ở nhờ. Và số tiền này có thể dùng để mua được đất và nhà riêng mà không phải ở nhờ. Do đó, ông H1 không thừa nhận mượn đất để ở nhờ, còn bên bị đơn khai rằng cho ông H1 mượn thửa đất 199 để ở nhờ mà không có bất kỳ chứng cứ gì chứng minh. Nên việc bị đơn khai cho ông H1 mượn đất để ở nhờ được xác định là phi lý và vô căn cứ.

[4] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đất. *Xét thấy*, việc chuyển nhượng 1.444m^2 đất giữa ông H1 với bên ông Q1, thì tại thời điểm sang nhượng đất, hai bên có lập Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26-02-1995 (viết giấy tay). Tuy hợp đồng này được lập thành văn bản nhưng không theo mẫu và cũng không được công chứng hay chứng thực theo quy định chung. Nghĩa vụ của ông H1 là đã giao trả đủ giá trị chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24K cho bên ông Q1. Quyền của bên ông Q1 đã được nhận đủ số vàng trên, đồng thời đã thực hiện nghĩa vụ của mình là đã giao đủ diện tích đất nói trên cho ông H1. Quyền của ông H1 đã được nhận đủ diện tích đất chuyển nhượng do bên ông Q1 giao. Tại thời điểm tài sản đem ra giao dịch là của bên ông Q1 và đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDRĐ số: 689 ngày 09-4-1990 cho ông Q1 đứng tên, sau đó đã được cấp đổi thành giấy CNQSDĐ số: 000058 ngày 27-4-1997 và do ông Q1 đại diện đứng tên. Tài sản giao dịch không bị cấm chuyển dịch, người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận và giao kết hợp đồng bình đẳng và tự nguyện. Ông H1 đã nhận, quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 1995 đến nay (tính từ ngày 26-02-1995 đến ngày xét xử) đã trên 27 năm và còn đầu tư nhiều công sức, T5 của để san lấp, cải tạo đất làm tăng giá trị. Xét thấy, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phảiù với quy định của pháp luật dân sự, Luật Đất đai, các điểm a và b tiểu mục 2.3 mục 2 phảiần II của Nghị quyết số: 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 và gia đình)* và không trái với đạo đức xã hội. Nghĩ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên

giữa ông H1 với bên ông Q1. Nên không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Do thửa đất 199 đã được bên ông Q1 chuyển nhượng cho ông H1 từ năm 1995 nhưng vẫn được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: 000058, công nhận quyền sử dụng cho bên ông Q1. Do đó, cần đề nghị Ủy ban nhân dân H1 Vĩnh Thạnh xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ số: 000058, cấp ngày 27-4-1997 cho ông Q1, mà hiện nay bà Nguyễn Thị T1 đang giữ.

[5] Về chi phải thẩm định, định giá và phí đo đạc. Để có căn cứ giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu đo đạc và định giá tài sản có tranh chấp. Ông H1 đã nộp tạm ứng 5.866.000đ để chi cho hoạt động đo đạc, định giá và chi trả phí đo đạc cho Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông H1 được xem xét chấp nhận. Nên bên bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí trên và phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông H1 số T5 nói trên.

[6] *Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm*:

- Khi thụ lý đơn khởi kiện, bà ông H1 đã hơn 60 tuổi nên được xác định là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi. Do đó, ông H1 được xem xét miễn nộp T5 tạm ứng án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, ông H1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và được Tòa án chấp nhận. Nên bà T1, anh K1, anh L1, chị L2, chị M, chị T3 và chị Bé E phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

[7] Xét phảiát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong qúa trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng và của người tham gia tố tụng, cũng như ý kiến về giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 92, 144, 147, 165, 166, 188, 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 690 và 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 166, 167, 179 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

Căn cứ vào điểm a và b tiểu mục 2.3 mục 2 phảiần II của Nghị quyết số: 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 và gia đình;

Tuyên bố:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất thổ cư) ngày 26-02-1995, giữa ông Nguyễn Văn Q1 và bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Văn H về việc ông Q1 và bà T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng 1.444m^2 đất *{trong đó có 100m^2 đất ODT và 1.344m^2 đất CLN (trong đó có 91,8m^2 giao thông)}*. Công nhận ông Q1 và bà T1 đã giao diện tích đất nói trên cho ông H1 và đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng là 14 chỉ vàng 24K do ông H1 giao trả. Diện tích đất nói trên thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp Qui Lân 4, xã Thạnh Quới, H1 Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Ấp M, thị trấn S, H1 V, thành phảiố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000058 ngày 27-4-1997, do ông Nguyễn Văn Q1 đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.444m^2 đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phảiố Cần Thơ xem xét thu hồi lại giấy CNQSDĐ số: 000058 ngày 27-4-1997, do ông Nguyễn Văn Q1 đứng tên. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Văn H.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định, Biên bản định giá tài sản ngày 11-3-2020 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 36/TTKTTNMT ngày 02-7-2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phảiần đất tranh chấp)

* *Về chi phí thẩm định, định giá và phí đo đạc đất có tranh chấp:* Bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Văn K1, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị L2, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị T3 và chị Nguyễn Thị Bé E cùng phải chịu 5.866.000đ *(Năm triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn đồng)* và cùng phải chịu trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H số T5 này (5.866.000đ).

* *Về án phí dân sự sơ thẩm*. Bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Văn K1, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị L2, chị Nguyễn Thị Xuân M, chị Nguyễn Thị T3 và chị Nguyễn Thị Bé E cùng phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc

được thông báo, niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND H1 Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Xuân Diệu