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: 02/2020/DS-ST
Ngày 14/02/2020

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. Ông Trần Minh Tùng;
2. Ông Mai Thanh Bình.

* Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ánh Đào - 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: Bà Khổng Phúc Vĩnh Nhật- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020, 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: 07/2019/TLST-DS, ngày 02 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/-QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim H - có mặt.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện V, Thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N - Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn: Ông Lê Văn T- 1966 và bà Nguyễn Thị S- 1966 - cùng vắng.

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

Ông T và bà S cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn T - 1977- có mặt.

Địa chỉ: Khóm L1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị L- 1969, ông Nguyễn Văn C- 1963, bà Trần Thị K- 1960- cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện V, TP. Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn C1 - 1964, chị Nguyễn Thị T2- 2001- cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện V, TP. Cần Thơ.

- Anh Lê Văn M - 1995- yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Trọng T - 1963- có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ - *Yêu cầu xét xử vắng mặt*.

Địa chỉ: Ấp V1, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ.

* Người làm chứng:

- Ông Trần Văn K- 1972- yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

- Ông Bùi Thanh L- 1966- yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, 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 cũng kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn Phan Thị Kim H trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Vào năm 2004 nhưng không nhớ ngày tháng, bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà N, có diện tích thực tế là 40,5m^2 đất ở đô thị *(viết tắt là ODT)*. Đất thuộc nền E6 (thửa 1317), tờ bản đồ số 7, ấp A, thị trấn T, TP. Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 7.000.000đ. Hai bên có lập tờ Giấy sang nhượng nhưng không ghi ngày tháng năm. Bà S và ông T cùng ký, ghi đầy đủ họ tên và điểm chỉ trong đó để làm bằng chứng. Có người làm chứng là ông Bùi Thanh L và bà Võ Thị U. Bà đã trả hết 7.000.000đ cho ông T và bà S. Nên khi bên ông T đã giao đất cho bà, hai bên có lập Tờ thỏa thuận bàn giao đất ngày 29/8/2004. Tờ thỏa thuận bàn giao đất nói trên, bà có nhờ ông Trần Tuấn K viết dùm. Ngày giao đất, bà trả thêm cho bên bà S

2.000.000đ nữa là đủ 7.000.000đ. Lúc viết giấy và giao 2.000.000đ cho bên bà S, có sự chứng kiến của ông K.

Bên ông T đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng nhưng mới đây họ đã bao chiếm diện tích đất này. Nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất trên, giữa bà với ông T và bà N, buộc ông T và bà S cùng chịu trách nhiệm giao trả diện tích đất nói trên cho bà. Trước khi chuyển nhượng đất, bà chỉ biết đất có tranh chấp là của ông T và bà S, do bên ông T quản lý sử dụng, còn ai đứng tên bộ địa chính thì bà không biết.

Nếu yêu cầu trên của bà không được Tòa án chấp nhận, mà hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa bà với vợ chồng ông T, bà yêu cầu Tòa án buộc bên ông T và bà S cùng chịu trách nhiệm trả cho bà 7.000.000đ và bồi thường thiệt hại 32.000.000đ. Theo tỷ lệ lỗi: Bên bà có lỗi là 30%, còn bên ông T có lỗi là 70%. Bà H chịu trách nhiệm giao trả lại quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông T và bà S.

Sau ngày nhận đất, bà có mua một xe ô tô cát và còn xin thêm cát của hàng xóm về san lấp lấy mặt sử dụng. Tổng chi phí cho san lấp hết bao nhiêu thì bà không biết. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với vợ chồng ông T, bà không có yêu cầu vợ chồng ông T phải hoàn trả lại giá trị san lấp. Trên đất tranh chấp, bà và ông T2 không có tài sản gì. Tiền mua đất là của vợ chồng bà nên không có liên quan gì đến các con, nhưng do một mình bà đứng ra giao dịch trực tiếp với vợ chồng ông T2.

* **Bị đơn có anh T3 làm đại diện trình bày**: Ông T2 và bà S là vợ chồng. Vợ chồng ông T2 không chuyển nhượng 40,5m^2 đất ODT cho bà H và ông T1 như bà H đã trình bày ở trên. Mà vợ chồng ông cố diện tích đất nói trên cho bà H với giá 7.000.000đ vào năm 2004. Khi cố đất hai bên có làm hợp đồng cố đất, chỉ viết một bản và giao cho bà H giữ. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T và bà S không đồng ý. Mà cùng phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cố đất nói trên giữa ông T và bà S với bà H. Vợ chồng ông T cùng chịu trách nhiệm trả lại cho bà H 7.000.000đ, không đồng ý bồi thường cho bà H 32.000.000đ. Bị đơn còn yêu cầu bà H chịu trách nhiệm trả cho vợ chồng ông T tiền sử dụng đất cố 06 năm là 18.000.000đ *(3.000.000đ/năm* x *06 năm, tính từ năm 2004 đến năm 2010)*. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu bồi thường của bà H thì số tiền 18.000.000đ, bị đơn xin được cấn trừ vào số tiền phải bồi thường cho bà H. Diện tích đất có tranh

chấp, vợ chồng bà S đang quản lý sử dụng được vài tháng nay. Vì sau ngày khởi kiện, bị đơn đã làm hàng rào tới giáp ranh với nền E5, trong đó có phần đất đang tranh chấp.

Đất nền E6 do Nhà nước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L (mẹ ruột bà S), theo quyết định số số 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện *(viết tắt là UBND huyện)* Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ). Bà L đã chết ngày 25/7/2003. Chồng bà L cũng đã chết. Khi bị đơn cố đất cho bà H, thì các đồng thừa kế của bà L không ai hay biết. Đất nền E6 chưa mở thừa kế, mà hiện nay vợ chồng bà S đang tạm quản lý sử dụng. Hàng thừa thừa kế thứ nhất của bà L gồm ông Nguyễn Văn Cn, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị S *(đã chết nhưng có chồng là ông L4 và con là chị D)*, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn D *(đã chết có vợ là bà K)*.

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

- Ông Nguyễn Trọng T là chồng bà H. Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H nên ông không có ý kiến gì khác.

- Ông C và bà L (con bà L1) cùng trình bày: Nền nhà E6 được nhà nước cấp cho hộ bà L1. Bà L1 chết không để lại di chúc. Nhà và đất chưa chia thừa kế nhưng tạm giao cho bà S quản lý sử dụng. Nên vợ chồng bà S không có quyền cố hay sang nhượng cho người khác. Do đó, ông C và bà L không đồng ý với việc vợ chồng bà S đem nhà và đất giao dịch với bà H. Chính vì vậy, ông C và bà L không đồng ý với đơn khởi kiện của bà H, mà đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch trái pháp luật giữa vợ chồng bà S với bà H đối với nền E6.

- Ông L là chồng bà S; chị D là con bà S (bà S là con bà L1). Ông L và chị D cùng trình bày: Bà S đã chết ngày 10/5/2019. Nền nhà E6 là của bà L1. Bà L1 chết không để lại di chúc. Nhà và đất chưa chia thừa kế nên vợ chồng bà S không có quyền đưa ra giao dịch với bà H. Nên ông L và chị D không đồng ý với đơn khởi kiện của bà H, mà đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch trái pháp luật giữa vợ chồng bà S với bà H đối với nền E6.

- Bà K là vợ ông Nguyễn Văn D đã chết (con bà L1). Bà và ông D không có con chung. Bà K thống nhất với lời trình bày của ông C, ông L và bà L. Nên bà K không đồng ý với đơn khởi kiện của bà H, mà đề nghị Tòa án xem xét hủy giao dịch trái pháp luật giữa vợ chồng bà S với bà H đối với nền E6.

- Anh M trình bày: Anh là con bà S và ông T. Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T và bà S.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh: Nền E6 được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L, theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh. Nền E6 hiện nay có số thửa là 1317, thuộc tờ bản đồ số 07, ấp A, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt là giấy CNQSDĐ)*. Đất chỉ được cấp giấy CNQSDĐ sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, nếu sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tại thời điểm năm 2004, nền E6 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng. Và tại thời điểm hiện nay, nền E6 không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì chưa có giấy CNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai.

*** Người làm chứng**

- Ông K trình bày: Buổi sáng ngày 29/8/2004, ông uống cà phê tại quán bà H, thuộc nền E6. Nên bà H, ông T và bà N cùng nhờ ông viết Tờ thỏa thuận bàn giao đất ngày 29/8/2004, có nội dung: Vợ chồng ông T cùng chuyển nhượng cho bà H một phần nền E6. Giá trị chuyển nhượng là 7.000.000đ. Bà H đã trả đủ cho vợ chồng bà S số tiền này. Ông T và bà S đã giao đất chuyển nhượng cho bà H. Ông K còn khẳng định là vợ chồng ông T nhượng diện tích đất tranh chấp cho bà H, chứ không phải là cố đất.

- Ông L trình bày: Không nhớ ngày tháng nhưng vào năm 2004, ông có chứng kiến việc vợ chồng ông T có nhượng cho bà H một phần nền E6. Giá chuyển nhượng đất là 7.000.000đ. Hai bên có làm tờ Giấy sang nhượng. Ông L cũng khẳng định, vợ chồng ông T chuyển nhượng một phần nền E6 cho bà H, chứ không phải là cố. Tờ Giấy sang nhượng mà bà H giao nộp cho Tòa án chính là tờ giấy được hai bên lập hôm ông chứng kiến việc sang nhượng nền E6.

*** Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), giữa bên bà H với vợ chồng ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung: Nếu yêu cầu trên của bà H không được Tòa án chấp

nhận, mà hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và buộc bà S và ông T cùng chịu trách nhiệm bồi thường cho bà 32.000.000đ giá trị chênh lệch, giữa giá trị đất tại thời điểm hiện tại theo giá thị trường so với giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng. Theo tỷ lệ lỗi: Bên bà H có lỗi là 30%, còn bên ông T có lỗi là 70% thì bà H xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa và yêu cầu đình chỉ xét xử yêu cầu này; nếu cần, bà sẽ khởi kiện sau và yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

- Bị đơn vẫn khẳng định không chuyển nhượng 40,5m^2 đất ODT, thuộc một phần nền E6 cho bà H và ông T. Mà bị đơn chỉ cố đất nói trên cho bà H nhưng thừa nhận ông T và bà S có ký tên trong tờ Giấy sang nhượng là chứng cứ của bà H giao nộp. Nền E6 cấp cho hộ nhưng hộ chỉ có một mình bà L. Nên bị đơn đồng ý hủy hợp đồng cố đất và cùng chịu trách nhiệm trả cho bà H 7.000.000đ tiền cố đất. Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng cố quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6) và yêu cầu bà H chịu trách nhiệm trả cho bị đơn 18.000.000đ tiền sử dụng đất có tranh chấp, thì ông T và bà S cũng xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa và yêu cầu đình chỉ xét xử yêu cầu này; nếu cần, bị đơn sẽ khởi kiện sau và yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

* **Phát 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. Còn người tham gia tố tụng đã chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về yêu cầu khởi kiện: Do nền nhà E6 thuộc khu dân cư vượt lũ, chưa được cấp giấy CNQSDĐ, là di sản chưa chia nhưng vợ chồng bà S tự ý đem ra giao dịch mà chưa được sự đồng ý của các anh chị em. Và theo quy định của Nhà nước thì các hộ được mua nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư vượt lũ để đảm bảo có cuộc sống an toàn, ổn định lâu dài thì trong 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng... Nhưng Nhà nước giao nền E6 ngày 27/5/2003, thì bà S và ông T chuyển nhượng cho bà H vào năm 2004. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận mà hủy hợp đồng chuyển nhượng 40,5m^2 đất ODT, tại nền E6 thuộc thửa 1317 giữa bà H với ông T và bà S. Buộc bà H và ông Tchịu trách nhiệm trả lại quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho bên bị đơn. Công nhận ông T và bà S cùng chịu trách nhiệm trả cho bà H và ông T 7.000.000đ. Và đồng thời xem xét đình chỉ xét xử đối với yêu

cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 32.000.000đ; và đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cố đất và nguyên đơn trả cho bị đơn 18.000.000đ tiền thuê đất nền E6. Do nguyên đơn và bị đơn cùng rút lại các yêu cầu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 40,5m^2 đất giữa bà Hôn với ông T và bà S 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 bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị K, ông Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Thùy Dn, anh Lê Văn M và ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[3] *Về nguồn gốc đất*. Xét thấy, theo lời khai của bị đơn và tài liệu, chứng cư mà Tòa án đã thu thập được, thì nền nhà E6 (thửa 1317) thuộc khu dân cư vượt lũ Số 10, ấp A, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ. Nhà nước cấp nền nhà E6 cho hộ là bà Nguyễn Thị L1 là mẹ bà Nguyễn Thị S, theo quyết định số số 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ). Còn bà H và ông T chỉ biết nền E6 do vợ chồng bà S quản lý sử dụng, nhưng đất do ai đứng tên bộ địa chính, đã được cấp giấy CNQSDĐ hay chưa thì ông bà không biết. Vợ chồng bà L1 đã chết nhưng hàng thừa thừa kế thứ nhất của vợ chồng bà L1 gồm ông C, bà L, bà S *(đã chết nhưng có chồng là ông L1 và con là chị D)*, bà S và ông D *(đã chết có vợ là bà K)*.

[4] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn*. Theo nguyên đơn, thì ông T và bà S có chuyển nhượng cho bà H 40,5m^2 đất ODT, thuộc 01 phần thửa 1317 vào năm 2004 *(không nhớ ngày tháng)*. Đất thuộc nền E6, tờ bản đồ số 7, ấp A, thị trấn T, huyện V, TP.

Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 7.000.000đ. Để chứng minh cho việc khởi kiện là có căn cứ, nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án tờ Giấy sang nhượng mà tại phiên tòa, bị đơn đã thừa nhận có ký tên trong đó; ngoài ra, nguyên đơn còn có người làm chứng cho việc chuyển nhượng đất có tranh chấp. Còn bị đơn cho rằng không chuyển nhượng diện tích đất có tranh chấp cho nguyên đơn, mà bị đơn chỉ cố đất cho nguyên đơn nhưng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Nhưng bị đơn thừa nhận có ký tên trong tờ Giấy sang nhượng mà nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án. Xét thấy, việc bị đơn cho rằng, chỉ có cố đất cho nguyên đơn chứ không có chuyển nhượng nhưng không có bất kỳ chứng cứ gì chứng minh cho việc cố đất là sự thật. Còn nguyên đơn không thừa nhận có cố đất của bị đơn, mà khẳng định là nguyên đơn có nhận chuyển nhượng đất của bị đơn. Mà căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp cho Tòa án, cụ thể:

[4.1] - Căn cứ vào Giấy sang nhượng thì ông T và bà S đồng ý chuyển nhượng cho bà H 40,5m^2 đất thuộc nền E6, với giá 7.000.000đ. Đất thuộc khu dân cư vượt lũ số 10, ấp L, xã M nay là ấp A, thị trấn T. Và trong tờ giấy này không có ghi nhận việc vợ chồng ông T cố đất cho bà H.

[4.2] - Còn theo người làm chứng là ông K và L, thì vợ chồng ông T có nhượng cho bà H một phần nền E6. Giá chuyển nhượng đất là 7.000.000đ. Hai bên có làm tờ Giấy sang nhượng. Nên không có việc vợ chồng ông T cố một phần nền E6 cho bà H. Từ cơ sở đó, vợ chồng ông T đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho bà H quản lý sử dụng từ năm 2004. Bà H cũng đã giao trả đủ cho vợ chồng ông T 7.000.000đ tiền chuyển nhượng đất.

Từ những căn cứ và phân tích trên, đã chứng minh được ông T và bà S có chuyển nhượng cho bà H và ông T 40,5m^2 đất ODT tại nền E6 vào năm 2004. Do đó, không có việc vợ chồng ông T cố diện tích đất trên cho nguyên đơn như bị đơn đã khai. Vì bị đơn không chứng minh được lời khai của mình là có căn cứ.

[5] Xét nội dung, hình thức và tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất *(Giấy sang nhượng).* Căn cứ vào Giấy sang nhượng, thì không tuân thủa về mặt hình thức hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai và các Điều 705 và 707 của Bộ luật Dân sự 1995. Vì không làm hợp đồng theo mẫu do Nhà nước phát hành, không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có

thẩm quyền. Tòa án đã yêu cầu thực hiện quy định về hình thức nhưng các đương sự không ai thực hiện.

[5.1] - Xét quyền sử dụng đất đưa ra giao dịch và chủ thể ký kết hợp đồng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời khai của người làm chứng mà Tòa án đã thu thập được đã xác định được chủ thể ký kết hợp đồng này là giữa bà H với ông T và bà S. Nhưng tài sản đem ra giao dịch là của bà L1 mà không phải của ông T và bà S. Thời điểm ký hợp đồng là vào năm 2004 nhưng bà L1 đã chết ngày 25/7/2003. Bà L1 chết không để lại di chúc và nền E6 chưa phân chia thừa kế mà tạm giao cho bà S quản lý sử dụng. Nhưng vợ chồng bà S tự ý chuyển nhượng một phần nền E6 cho bà H mà không đươc sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà L1. Bà H đã giao trả cho vợ chồng bà S 7.000.000đ. Còn vợ chồng ông T đã nhận 7.000.000đ do bà H trả.

[5.2] - Về điều kiện chuyển nhượng đất. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được cũng như ý kiến của UBND huyện Vĩnh Thạnh, thì thửa đất 1317 (nền E6) chưa được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ cho bà L1. UBND huyện Thốt Nốt (cũ) giao nền E6 cho hộ bà L1 là hộ dân thường trú tại vùng ngập lũ thường xuyên thuộc TP. Cần Thơ. Theo hình thức mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư theo quy hoạch là thực hiện chủ trương của Nhà nước về phúc lợi, anh sinh xã hội, thể hiện sự quan tâm đặc biệt của Nhà nước dành cho người dân vùng lũ, nhằm đảm bảo có cuộc sống an toàn, ổn định lâu dài. Do đó, tại Điều 1 Quyết định số: 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ quy định về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, và Điều 10 Quyết định số: 302/2004/QĐ-UB ngày 20/10/2004 của UBND thành phố Cần Thơ về việc ban hành quy định về quản lý, sử dụng các cụm, tuyến dân cư và nhà ở vượt lũ trên địa bàn thành phố Cần Thơ đã quy định: *Thời hạn trả nợ mua nền nhà, nhà ở trong cụm dân cư vượt lũ tối đa là 10 năm, thời gian ân hạn là 5 năm. Hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên, trong 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, bảo lãnh, thế chấp... Nếu trong thời hạn 10 năm, vì lý do đặc biệt (biến cố gia đình, bệnh tật, di chuyển chỗ ở) mà cần chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất thì phải tuân thủ các quy định là có xác nhận điều kiện đặc biệt,*

phải được sự đồng ý cho chuyển dịch của UBND huyện. Còn những hộ, cá nhân được nhận chuyển nhượng trong trường hợp này phải có các điều kiện là có hộ khẩu thường trú tại địa phương, có nhu cầu hoán đổi chính đáng về hoán đổi chỗ ở và phải bảo đảm những quy định chung của Nhà nước. Đất và nhà ở chỉ được chuyển nhượng sau 10 năm, khi đã thanh toán hết nợ vay của Nhà nước và được cấp giấy CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở. Mọi chuyển dịch về nhà và đất ở của hộ gia đình và cá nhân trong các cụm dân cư vượt lũ không tuân thủ theo các quy định của Nhà nước thì không được thừa nhận. Nhà ở, đất ở được giao sẽ thu hồi lại để bố trí cho những hộ gia đình, cá nhân khác đang khó khăn về chỗ ở tại địa phương. Nên căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự, thì trong năm 2004, vợ chồng bà S đã chuyển nhượng cho bên bà H 40,5m^2 đất ở tại nền E6 khu dân cư vượt lũ số 10. Đối chiếu với quy định của Nhà nước, thì nền nhà E6 và nhà ở được cấp ngày 27/5/2003 nhưng năm 2004, vợ chồng bà S đã chuyển nhượng cho bà H khi chưa đủ 10 năm, chưa được cấp giấy CNQSDĐ, chưa trả đủ tiền mua nhà và đất cho Nhà nước và bên bà H nhận chuyển nhượng đất khi không có yêu cầu cấp bách về chỗ ở. Mà bà H nhận chuyển nhượng để có chỗ buôn bán và mục đích ghép với khoảng 40,5m^2 (kích thước 02m x 20,3m) đất tại nền E5 *(của bà Võ Thị U)* mà bà đã nhận chuyển nhượng để tách thành một nền nhà mới. *Mặt khác*, căn cứ vào ý kiến của UBND huyện Vĩnh Thạnh là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương, thì nền E6 được cấp cho hộ bà L1. Đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Đất chỉ được cấp giấy CNQSDĐ sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, nếu sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tại thời điểm năm 2004, nền E6 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng. Và tại thời điểm hiện nay, nền E6 cũng không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì chưa có giấy CNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai. Do đó, việc vợ chồng bà S tự chuyển nhượng đất thuộc một phần nền E6 cho bên bà H vào năm 2004 là trái với quy định của Nhà nước.

[5.3] - Về kích thước đất chuyển nhượng có kích thước bề ngang là 02m, bề sâu 20,3m, diện tích 40,5m^2, loại đất ODT. Xét thấy, tuy diện tích đất chuyển nhượng là 40,5m^2 nhưng kích thước bề ngang chỉ đạt 02m. Nên không

đủ điều kiện để sử dụng làm nền nhà, xây dựng nhà ở và sử dụng đất đúng mục đích, cũng như theo quy hoạch của Nhà nước.

Tóm lại, từ những căn cứ và phân tích trên đã đủ cơ sở kết luận, việc vợ chồng ông T cùng chuyển nhượng 40,5m^2 đất không phải tài sản của mình cho bên bà H mà không được sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất của bà L1 là không đúng với quy định chung. *Mặt khác*, đất đưa ra giao dịch bị Nhà nước cấm chuyển nhượng trong thời hạn 10 năm. Vì đất nền E6 được mua trả chậm trong các cụm, tuyến dân cư vượt lũ là thực hiện chủ trương của Nhà nước về phúc lợi, anh sinh xã hội, thể hiện quan tâm đặc biệt của Nhà nước dành cho người dân vùng lũ, nhằm đảm bảo có cuộc sống an toàn, ổn định lâu dài. *Hơn nữa,* đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ, người sử dụng đất chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với Nhà nước... và hiện tại cũng không được chuyển nhượng quyền sử dụng cho người khác. *Chính vì vậy*, trên cở sở đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét quyết định cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bà H với bên bà S vô hiệu, do không tuân thủ về nội dung và hình thức. Buộc vợ chồng bà S cùng chịu trách nhiệm trả lại cho bên bà H 7.000.000đ tiền chuyển nhượng đất đã nhận, và buộc bên bà H chịu trách nhiệm giao trả lại cho bên bà S quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT, thuộc nền E6 là phù hợp với quy định tại các Điều 131, 133, 136, 137, 139 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[6] Về vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, trong quá trình thu thập chứng cứ, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà 32.000.000đ, theo tỷ lệ lỗi: Vợ chồng ông T 70%, còn bà H là 30%. Nhưng tại phiên tòa, bà H xin rút lại toàn bộ yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết nữa. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn bị đơn không có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết. Từ việc nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường và bị đơn không phản tố nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vấn đề bồi thường trong vụ án này, là phù hợp với các Điều 5 và 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, cũng như phạm vi khởi kiện. Nếu sau này phát sinh tranh

chấp vấn đề bồi thường mà các đương sự không thỏa thuận giải quyết được thì có thể khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Về việc bị đơn rút yêu cầu phản tố. Xét thấy, trong quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng cố quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT tại nền E6, giữa bị đơn với bà H và yêu cầu bà H trả cho bị đơn 18.000.000đ tiền sử dụng đất *(3.000.000đ/năm* x *06 năm, tính từ năm 2004 đến năm 2010)*. Nhưng tại phiên tòa, ông T và bà S xin rút lại toàn bộ yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa. Nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu này của bị đơn là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nếu sau này phát sinh tranh chấp mà các đương sự không thỏa thuận giải quyết được thì có thể khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Về chi phí 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. Bà H đã nộp tạm ứng 6.000.000đ 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, lỗi làm phát sinh vụ kiện là do bà H, ông T và bà S nên bà H phải chịu 50% số tiền này, còn bên ông T và bà S phải chịu 50% số tiền này và chịu trách nhiệm giao trả lại số tiền này cho bà H.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không được Tòa án chấp nhận, mà tuyên bố hủy hợp đồng này do vô hiệu. Nên bà H phải chịu án theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[10] Về vấn đề đề nghị hoãn phiên tòa của nguyên đơn. Tại phiên tòa bà H đề nghị hoãn phiên tòa để yêu cầu Tòa án ghi lời khai người làm chứng Võ Thị U, địa chỉ: Ấp A, thị trấn T. Vì bà U biết việc vợ chồng ông T chuyển nhượng đất có tranh chấp cho bà, chứ không phải cố. Nhưng hiện nay bà U đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, Tòa án đã xuống địa phương để tiến hành ghi lời khai của bà U nhưng do đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh không rõ địa chỉ cụ thể. Nên không thể ghi được lời khai của bà U. Hơn nữa, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã đủ căn cứ xác định vợ chồng bà S chuyển nhượng đất có tranh chấp cho bà H, chứ không phải cố. Do đó, việc xin hoãn phiên tòa để ghi lời khai của bà U là không cần thiết và không có căn cứ để chấp nhận.

[11] Xét phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong qúa trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng, cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 91, 92, 144, 147, 165, 188, 244, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 131, 133, 136, 139, 146 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 106 và khoản 3 Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng 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;

- Áp dụng Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

<u>Tuyên bố</u>:

***** Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *{Giấy sang nhượng (giấy tay), không ghi ngày tháng năm}* giữa ông **Lê Văn T** và bà **Nguyễn Thị S** với bà **Phan Thị Kim H** và ông **Nguyễn Trọng T**về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp Vĩnh Quới, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ. Đất cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị L2**, theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ *(đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).* Vì hợp đồng vô hiệu.

* Buộc ông Lê Văn Tvà bà Nguyễn Thị S cùng chịu trách nhiệm trả lại cho bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T 7.000.000đ (Bảy triệu đồng)

(tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H và ông T đã giao trả cho ông T và bà S).

* Buộc bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Trọng T cùng chịu trách nhiệm giao trả cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị S và hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị L1 quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT, thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp A, thị trấn T, huyện V, TP. Cần Thơ. Đất cấp cho hộ bà L1, theo quyết định số: 560/QĐ-CT.UB ngày 27/5/2003 của Chủ tịch UBND huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định, Biên bản định giá tài sản ngày 26/6/2019 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 38 /TTKTTNMT ngày 12/9/2019 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp và phải giao trả)

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện (bổ sung) của bà Phan Thị Kim H về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị S bồi thường thiệt hại cho bà H 32.000.000đ *(Ba mươi hai triệu đồng)*. Do bà H rút lại yêu cầu này.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng cố quyền sử dụng 40,5m^2 đất ODT giữa ông T và bà S với bà Phan Thị Kim H. Đất thuộc một phần thửa đất 1317 (nền E6), tờ bản đồ số 07, ấp A, thị trấn V, huyện T, TP. Cần Thơ và yêu cầu bà H chịu trách nhiệm trả cho ông T và bà S 18.000.000đ *(Mười tám triệu đồng)* tiền sử dụng 40,5m^2 đất có tranh chấp. Do ông T và bà S cùng rút lại yêu cầu này.

** Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm*.

- Bà Phan Thị Kim H phải chịu 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 008375 ngày 25/10/2019 và 009967 ngày 21/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ. Sau khi khấu trừ, số tiền tạm ứng án phí còn dư 800.000đ *(Tám trăm ngàn đồng)* trả lại cho bà H.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị S 750.000đ *(Bảy trăm năm mươi ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số: 008424 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

* *Về chi phí định giá* và phí đo đạc đất tranh chấp:

- Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị S cùng phải chịu 3.000.000đ *(ba triệu đồng)* chi phí định giá, phí đo đạc và cùng phải chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà Phan Thị Kim H số tiền này.

- Bà Phan Thị Kim H phải chịu 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)* chi phí định giá và phí đo đạc. Công nhận bà đã nộp và chi xong số tiền này.

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 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 Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Công an huyện;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Nguyễn Xuân Diệu