

**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: 12 /2024/DS-ST

Ngày: 21 - 03 - 2024

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
quyền sử dụng đất”*

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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đào Thị Ánh Tuyết

Bà Trần Thị Nguyệt Quế

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 131/2019/TLST-DS ngày 03 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: 52/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 07 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 16/05/2023.

Bị đơn: Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông Trần Hùng D, sinh năm 1966

Địa chỉ: số B, khu B, trung tâm thương mại huyện V, thị trấn V, Tp Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1937 (chết ngày 06/06/2021)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm:

1/ Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ

2/ Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện T, tỉnh AnGiang.

3/ Nguyễn Thị N, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

4/ Nguyễn Văn K (T2), sinh năm 1974

5/ Nguyễn Văn C1, sinh năm 1980

6/ Nguyễn Thị T3, sinh năm 1984

7/ Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng N2

Đại diện theo ủy quyền: ông Lư Tài T4, chức vụ: Cán bộ Pháp Chế

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2023

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ

2/ Bà Phan Thị H1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Người làm chứng: Lê Phú H2, sinh năm 1941

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

(Đại diện nguyên đơn ông H có mặt; Bị đơn ông Đ, đại diện ông Đ có mặt; Còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào năm 2003 gia đình nguyên đơn có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 450m², với giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng (tương đương 15 triệu đồng), của bà T1, được ban N3 xác nhận, khi nhận chuyển gia đình ông đã xây dựng nhà, do không có điều kiện làm thủ tục sang tên nên để sử dụng, đến khi ông liên hệ với bà T1 để thực hiện thủ tục sang tên thì bà T1 cho biết đã thế chấp vay ngân hàng, sợ sau này bà T1 không khả năng trả nợ ngân hàng sẽ phát sinh thiệt hại cho gia đình ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T1 vào năm 2003. Buộc bà T1, ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 phần thửa số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích là 450m² loại đất T, đất hiện do ông Đ đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Quá trình giải quyết tại biên bản hòa giải ngày 25/5/2023 và ngày 27/6/2023 ông H đại diện ông Đ trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 17/03/2003, giá chuyển nhượng 15.000.000đ, đã đưa tiền đủ cho bà T1 14.000.000đ và ông Đ 1.000.000đ.

Công nhận diện tích đất thuộc 01 phần thửa 160, diện tích là 435m², thuộc tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ, đất do ông Đ đứng tên quyền sử dụng.

Nguồn gốc đất này là do ông Đ nhận thừa kế và nhận tặng cho từ cha mẹ ông Đ.

Không yêu cầu giám định chữ ký chữ viết của ai trong “tờ chuyển nhượng đất thổ cư (giấy tay)”, ngày 17/03/2003, đề nghị Tòa án cứ giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật, có chứng cứ bao nhiêu thì giải quyết bấy nhiêu.

Bị đơn: Ông Đ, cũng đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2023 và biên bản hòa giải ngày 25/5/2023 và 27/6/2023 như sau:

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, vì ông không có ký tên trong “tờ giấy chuyển nhượng đất thổ cư (giấy tay)”, ngày 17/03/2003. Còn việc cha mẹ ông có ký tên vào tờ giấy đó hay không thì ông không biết và cũng không chứng kiến. Nhưng cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 160, tờ bản đồ số 01, ông đang thế chấp tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh quận T, Cần Thơ, nhưng vụ án đã được Tòa án xét xử rồi và hiện tại đang trong quá trình cơ quan Thi hành án kê biên để đảm bảo số nợ bảo đảm cho Ngân hàng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông đứng tên vào ngày 09/09/2010, nguồn gốc do ông nhận thừa kế và được mẹ tặng cho 01 phần, việc khai mở thừa kế vào năm 2010, tại phòng tư pháp huyện V, Cần Thơ.

Hiện tại cha mẹ đã chết, cha mẹ có tất cả 10 người con ruột gồm: Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; Nguyễn Văn L1, sinh năm 1966; Nguyễn Văn D1, sinh năm 1967; Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; Nguyễn Văn C2, sinh năm 1971 (chết); Nguyễn Văn K, sinh năm 1974; Nguyễn Văn C1, sinh năm 1980, Nguyễn Thị T3, sinh năm 1984 và Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982. Ngoài 10 người con này ra thì cha mẹ không ai có con nuôi, con riêng gì khác.

Hiện tại thì Nguyễn Văn D1, (đã chết), có 01 vợ 03 người con, ông không rõ tên tuổi năm sinh. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ. Bà Nguyễn Thị M (chết), có 01 chồng và 01 người con, tôi không rõ họ tên và năm sinh cụ thể. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, Tp Cần Thơ.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T thì ông không đồng ý, không yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Còn lý do tại phía nguyên đơn làm được nhà trên phần đất tranh chấp thì ông hoàn toàn không biết, anh em cha mẹ không nói lại cho ông biết. Ông cũng không có nhận tiền 1.000.000đ gì như anh H đại diện nguyên đơn trình bày trên, nếu phía nguyên đơn cho rằng ông có nhận tiền chuyển nhượng đất thì phía nguyên đơn chứng minh.

Ông Đ không đồng ý với Biên bản hòa giải tại xã V, ngày 05/07/2019, vì ông biết là không có sự việc hòa giải này, nhưng ông không yêu cầu giám định dấu lấn tay của mẹ ông trong biên bản đó, mẹ ông bà Tiềm có lấn tay vào biên bản đó là đúng, nhưng bị ép buộc, vì UBND xã đem biên bản lại nhà ép mẹ ông lấn tay vào đó.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2020 như sau:

Bà không họ hàng gì với ông T, Được là con bà. năm 2003, bà có bán cho ông T phần đất diện tích 450m² thuộc phần của thửa đất số 160, với giá 15.000.000đ, đã nhận tiền và đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2003 đến nay, việc chuyển nhượng 02 bên có làm tờ giấy “tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 17/3/2003, bà, chồng bà ông Nguyễn Văn N1 và con bà Nguyễn Văn Đ cùng ký tên. Khi chuyển nhượng phần đất trống, sau đó ông T làm nhà ở, việc chuyển nhượng hai bên thỏa thuận giấy tờ phía ông T lo, nhưng không rõ vì sau ông T chưa làm giấy được. Năm 2010 gia đình lập thủ tục phân chia di sản thừa kế, giao lại cho Được đứng tên toàn bộ, Được thế chấp vay ngân hàng, việc vay ngân hàng thì bà không biết, đến khi phát mãi tài sản thì bà có nghe ông T thông báo lại, nên bà biết. Nguồn gốc đất tại thửa số 160, do bà nhận chuyển nhượng trước năm 1975, việc ông Đ vay tiền bà không biết, nếu biết thì bà đã ngăn cản, đến khi bà biết thì Nguyễn Văn Đ có nói với bà là vay tiền để làm ăn, sẽ trả cho Ngân hàng lấy giấy đất ra tách phần đất cho ông T. Bà xác định việc bà chuyển nhượng cho nguyên đơn ông T là đúng sự thật, nên bà và Đ đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, nhưng hiện tại Được không có tiền trả Ngân hàng để lấy giấy đất ra để làm thủ tục tách giấy đất cho ông T được.

Đến ngày 06/06/2021 bà T1 chết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N2, có đại diện ủy quyền là ông Lư Tài T4 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2023 như sau:

Hiện ông Đ và bà H1 còn nợ ngân hàng khoản vay liên quan đến thửa đất số 160 là 260.000.000đ và nợ lãi. Tài sản thế chấp cho khoản nợ này gồm 02 thửa đất 160 và 174 do ông Đ đứng tên.

Ông Đ nợ Ngân hàng đã có bản án của Tòa án xác định rồi, nhưng đang trong giai đoạn thi hành án, thi hành án đang đợi bản án của Tòa án xử lý vụ án tranh chấp đất giữa ông T và ông Đ xong thì sẽ thi hành.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu phía ông Đ trả dứt nợ, nếu không vẫn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản thuộc 02 thửa đất 174 và 160 để đảm bảo thi hành.

Một phần của thửa 160 hiện do ông T (nguyên đơn), quản lý sử dụng, phần diện tích là 435m², từ năm 2003, nhưng ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án cứ giải quyết theo qui định.

Ông Nguyễn Văn L1, có ý kiến trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 25/5/2023 như sau:

Ông không biết “tờ giấy chuyển nhượng đất thổ cư (Giấy tay)”, ngày 17/03/2003 không thì ông không biết, vì ông không chứng kiến. Tôi đã được Tòa án

cho xem “tờ chuyển nhượng đất thổ cư (giấy tay), ngày 17/03/2003 rồi, ông xác định là không biết.

Hiện tại cha mẹ đã chết, cha mẹ có tất cả 10 người con ruột gồm: Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; Nguyễn Văn L1, sinh năm 1966 (là tôi); Nguyễn Văn D1, sinh năm 1967; Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; Nguyễn Văn C2, sinh năm 1971; Nguyễn Văn K, sinh năm 1974; Nguyễn Văn C1, sinh năm 1980, Nguyễn Thị T3, sinh năm 1984 và Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982. Ngoài 10 người con này ra thì cha mẹ không ai có con nuôi con riêng gì khác.

Hiện tại thì Nguyễn Văn D1, (đã chết), có 01 vợ 03 người con, tôi không rõ tên tuổi năm sinh. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ. Bà Nguyễn Thị M (chết), có 01 chồng và 01 người con, ông không rõ họ tên và năm sinh cụ thể. Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, Tp Cần Thơ.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T thì ông không đồng ý, không yêu cầu phản tố.

Do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, tại các nơi các cấp Tòa án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

Ông Nguyễn Văn C1, trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2023 như sau:

Ông là con ruột của bà T1, bà T1 đã chết năm 2021, hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 gồm: Nguyễn Văn C; Nguyễn Thị M; Nguyễn Văn L1; Nguyễn Văn D1; Nguyễn Thị N; Nguyễn Văn C2; Nguyễn Văn K; Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị T3 và Nguyễn Văn Đ. phần đất tranh chấp thuộc 01 phần thừa số 160, tờ bản đồ số 01, thì ông không rõ, do phần này thì Nguyễn Văn Đ em trai ông đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Đại diện nguyên đơn ông H trình bày:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đơn khởi kiện yêu cầu và quá trình giải quyết trình bày. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn ông T với bà T1, ông Đ tại 01 phần của thửa 160, diện tích 435m², ông H thống nhất xác định trong đó có 150m² loại đất T, còn lại 285m² loại đất CLN. Thống nhất với giá hội đồng đã định giá là 1500.000đ/m² đất T, loại đất CLN có giá 550.000đ/m².

- Ông H thống nhất nếu như hợp đồng không được công nhận thì ông chỉ yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường như đã định giá phần đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà T1 vào năm 2003.

Đại diện bị đơn ông Đ và ông Đ thống nhất trình bày và đề nghị:

- Đối với giá trị định giá đất thì thống nhất với Hội đồng định giá, phần đất tranh chấp cũng thống nhất có diện tích là 435m² trong đó có 150m² loại đất T, giá 1.500.000đ/m², còn lại 285m² CLN, giá 550.000đ/m².

- Đối với việc đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu nếu như hợp đồng không được công nhận, thì chỉ yêu cầu cá nhân ông Đ chịu trách nhiệm về hậu quả hợp đồng thì ông đồng ý, nếu hợp đồng không được công nhận ông đồng ý chịu trách nhiệm theo pháp luật với ông T, không liên quan gì tới hàng thừa kế thứ nhất của bà

T1 nữa, bà T1 đã chết năm 2021, không để lại di sản gì, ông đã chuyển sang tên ông đứng toàn bộ, nên ông đồng ý chịu trách nhiệm với nguyên đơn ông T.

Người làm chứng ông Lê Phú H2: Ông ở gần phần đất tranh chấp giữa các đương sự, vào năm 2003 ông có ký tên vào “tờ chuyển nhượng đất thổ cư” lập ngày 17/03/2003 với tư cách người làm chứng. Nhưng ông không chứng kiến việc các bên trực tiếp giao nhận tiền hay vàng. Cùng làm chứng với ông còn có bà Cao Thị Thạch. Ông không chứng kiến trực tiếp ông Đ ký tên vào tờ chuyển nhượng đất thổ cư” lập ngày 17/03/2003, nhưng tờ hợp đồng đó là do bà T1 yêu cầu tôi ký với tư cách người làm chứng.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có cơ sở, đủ điều kiện để được công nhận. Tuy nhiên, do phần đất tại thửa số 160 nguyên đơn yêu cầu công nhận đã được cơ quan thi hành án dân sự kê biên để đảm bảo thi hành quyết định số 08/2016/KDTM –ST, ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ, để đảm bảo số nợ bị đơn nợ Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện V, Tp Cần Thơ. Do đó, không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn được, mà cần buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đã định giá cho nguyên đơn, nguyên đơn và bị đơn ông Đ thống nhất chịu trách nhiệm chính về hậu quả của giao dịch chuyển nhượng nên chỉ buộc ông Đ có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất lại cho ông T là phù hợp. Trên phần đất tranh chấp có nhà và tài sản khác của ông T, nên khi cơ quan có thẩm quyền bán để thi hành án đối với quyết định số 08/2016/KDTM –ST, ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ thì ông T phải được quyền ưu tiên mua lại phần đất tranh chấp. Trường hợp ông T không thực hiện quyền ưu tiên mua của mình thì khi cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản có quyền bán toàn bộ phần đất, kể cả tài sản trên đất của ông T, phần giá trị tài sản trên đất của ông T, phải trả lại cho ông T. Ngoài ra, đề nghị Tòa án tính án phí và chi phí thẩm định, định giá theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa một số đương sự có mặt, một số đương sự vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt, một số vắng mặt nhiều lần. Nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đủ căn cứ để tiếp tục xét xử.

Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện ủy quyền của bị đơn Đ và ông Đ thống nhất nếu hợp đồng không được công nhận, trường hợp phải trả giá trị quyền sử dụng thì các đương sự không yêu cầu gì liên quan đến những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1 vì bà T1 đã chết và

không có di sản để lại. Do đó, Tòa án cũng không cần xác định triệu tập thêm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1, để tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc 01 phần của thửa 160, diện tích theo đo đạc thực tế là 435m². Các bên đồng ý xác định có 150m² là đất T, còn lại 285m² đất CLN, nên Hội đồng xét xử xem xét trên phương diện sự tự định đoạt của các đương sự theo qui định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hợp đồng được xác lập ngày 17/03/2003 có sự chứng kiến của các người làm chứng và của đại diện ban N3 là ông Nguyễn Văn Q, đất nguyên đơn đã quản lý sử dụng đã xây dựng nhà, trồng cây lâu năm, bị đơn biết không phản đối, nguyên đơn xây dựng nhà không bị xử phạt vi phạm hành chính. Tại biên bản hoà giải tại UBND xã V ngày 05/7/2019 bà Tiềm mẹ của bị đơn ông Đ đã khẳng định năm 2003 có chuyển nhượng đất diện tích 450m² thuộc 01 phần thửa 160 cho ông T, việc bà T1 tham gia hoà giải tại UBND xã V đã được Tòa án xác minh làm rõ tại biên bản xác minh ngày 06/3/2024. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án bà T1 cũng có ý kiến xác định tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2020 thừa nhận có chuyển nhượng và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng diện tích 450m² từ ông T. Ông Đ cho rằng không có chuyển nhượng, không nhận tiền, không ký tên vào hợp đồng, nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký của ông, chữ ký bà T1... trong hợp đồng, nên không có cơ sở để phản bác hiệu lực của hợp đồng. Do đó, có đủ căn cứ để xác định bị đơn bà T1 và ông Đ có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 435m² cho ông T. Lẽ ra, đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích trên cho ông T, theo qui định tại khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và tại điểm b3, 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. Tuy nhiên, năm 2011 ông Đ khai mở di sản thừa kế và đứng tên toàn bộ phần diện tích thửa 160, bao gồm luôn phần diện tích tranh chấp 435m², toàn bộ thửa phần đất này ông đã thế chấp vay ngân hàng, ông Đ nợ quá hạn, Ngân hàng khởi kiện đã được Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ công nhận bằng bản án số 08/2016/KDTM –ST, ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ, bản án đã có hiệu lực, đã được cơ quan thi hành án tổ chức thi hành đảm bảo khoản tiền vay của bị đơn ông Đ nợ của Ngân hàng, tại văn bản số 154/CCTHADS, ngày 09/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ cũng xác định điều đó, nên không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn, không thể công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế có diện tích 435m² thuộc 01 phần thửa 160, phần đất do ông T đang sử dụng cho ông T được, vì sẽ ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng, thuộc trường hợp bên thứ ba gây tình theo qui định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông T, cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng, cần buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị thị trường đã được định giá, cụ thể: 150m² đất T x 1.500.000đ/m² = 225.000.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng); 285m² đất CLN x 550.000đ/m² = 156.750.000đ (một trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Tổng cộng: 381.750.000đ (Ba trăm tám mươi một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

cho nguyên đơn ông T. Do tại phiên tòa đại diện ông T và ông Đ thống nhất nếu hợp đồng không được công nhận thì mọi hậu quả của việc không công nhận hợp đồng sẽ do ông T và ông Đ chịu trách nhiệm với nhau, không yêu cầu gì đối với bà T1 (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1), do bà T1 cũng không còn di sản để lại. Nên buộc ông Đ có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng cho ông T là phù hợp và trên cơ sở tự nguyện định đoạt của các đương sự.

Ngoài ra, mặc dù phần đất tranh chấp thuộc 01 phần của thửa số 160 hiện do Cơ quan thi hành án dân sự đang quản lý kê biên để đảm bảo thi hành đối với bản án số 08/2016/KDTM –ST, ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ. Tuy nhiên, trên đất tranh chấp có căn nhà kiên cố, một số loại cây ăn trái và tài sản khác của ông T. Do đó, khi cơ quan thi hành án tổ chức bán đấu giá để thi hành án thì ông T được quyền ưu tiên mua lại phần đất tranh chấp 435m². Trường hợp, ông T không thực hiện quyền ưu tiên mua của mình, thì cơ quan thi hành án có quyền bán toàn bộ phần đất tranh chấp kể cả tài sản trên đất tranh chấp diện tích 435m² trên, nhưng phần giá trị tài sản trên đất bán được, phải được trả lại cho ông T, theo tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính:

- Về án phí: Các đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.
- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết: 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Mỗi bên chịu 50% chi phí. Ông T đã nộp tạm ứng và chi xong. Do đó, buộc ông Đ phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng), để chuyển trả lại cho ông T.

[4] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 133, 129, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 97 Luật đất đai năm 2013.

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.

Nghị Quyết 02/2004/NQ - HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T số tiền là 381.750.000đ (Ba trăm tám mươi một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Trần Văn T được quyền ưu tiên mua lại phần đất tranh chấp có diện tích 435m² (Trong đó có 150m² đất T, 285m² đất CLN), thuộc 01 phần của thửa số 160. Nếu ông Trần Văn T từ chối quyền ưu tiên mua thì cơ quan thi hành án có quyền thực hiện thủ tục bán toàn bộ tài sản bao gồm toàn bộ đất và tài sản trên phần đất tranh chấp trong diện tích 435m² (trong đó có 150m² đất T, 285m² đất CLN) để thi hành án, giá trị tài sản trên đất phải giao trả cho ông Trần Văn T.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 28/5/2019, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K1, thuộc sở T5, Tp Cần Thơ xác nhận ngày 05/02/2021, để xác định phần đất, tài sản tranh chấp, để thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 3.375.000đ (ba triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/008315, ngày 04/09/2019, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp số tiền tạm ứng án phí là: 19.087.000đ (mười chín triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Hết 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Mỗi bên phải chịu 3.000.000đ. Nguyên đơn ông Trần Văn T đã nộp ứng và chi xong, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) để chuyển trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn T.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

“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”.

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

- TAND TPCT
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cương Lĩnh